ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)

ข้อมูลของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Frasers Property Thailand Industrial Freehold & Leasehold REIT
ชื่อย่อหลักทรัพย์	FTREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(1) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (2) บริษัท สหไทย พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	12 ธันวาคม 2557

Market Capitalization (ล้านบาท)	37,986.00	ราคาหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 (บาท)	12.40
จำนวนหน่วยทรัสต์	3,063,387,048	ราคาพาร์ (บาท)	9.5363
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	32,910.93	สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.7433
ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	29,213.38	Price / NAV (เท่า)	1.15
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	31,118,59	อายุสัญญาที่ดินเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ปี)	22.1
วันที่เริ่มจำหน่ายหลักทรัพย์	9 มกราคม 2558		

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	46,066.03	ล้านบาท
หนี้สินรวม	13,155.10	ล้านบาท
ส่วนทุน	31,118.59	ล้านบาท
กำไรสะสม	1,792.34	ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	25.1	%
Credit Rating	A (Stable Outlook)	

ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก

ลำดับ	ชื่อบุคคล / นิติบุคคล	จำนวนหน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (%)
1	กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)*	815,428,298	26.62
2	สำนักงานประกันสังคม	339,689,673	11.09
3	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	169,162,856	5.52
4	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	123,535,978	4.03
5	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	104,677,382	3.42
6	Principal Property Income Fund	74,361,724	2.43
7	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซิเบิ้ล	63,280,005	2.06
8	Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd.	48,800,000	1.59
9	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟล็กซิเบิ้ล	40,399,856	1.32
10	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดิวิเดนด์ ฟันด์	40,376,270	1.32
11	อื่น ๆ	1,243,675,006	40.60
	รวม	**3,063,387,048**	**100.00**

หมายเหตุ : * กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) หมายถึง บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) และ Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.

: ผู้ถือหน่วยต่างชาติสามารถถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกิน 49% โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีผู้ถือหน่วยที่เป็นต่างชาติประมาณ 26.58%

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง และจ่ายไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชีนั้น

ผลการดำเนินงานสำหรับปี	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
2560[(1)]	0.5399	0.0929	0.6328
2561[(2)]	0.4769	0.0031	0.4800
2562[(3)]	0.6680	-	0.6680
2563	0.6690	-	0.6690
2564	0.6740	-	0.6740

หมายเหตุ : (1) รอบการดำเนินงานตั้งแต่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2560

: (2) รอบการดำเนินงานตั้งแต่ 1 มกราคม - 30 กันยายน 2561

: (3) ตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป รอบการดำเนินงานตั้งแต่ 1 ตุลาคม - 30 กันยายน ของทุกปี

ภาพรวมทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์

	2562	2563	2564
พื้นที่เช่าเดิม (ตารางเมตร)	1,567,816	1,678,475	1,871,012
พื้นที่ที่ลงทุนเพิ่ม (ตารางเมตร)	122,679	192,537	194,094
พื้นที่ที่จำหน่าย (ตารางเมตร)	12,020	-	-
อัตราการเช่าถัวเฉลี่ย (%)	82.6	83.6	85.4

ประเภททรัพย์สิน	**จำนวน (ยูนิต)**	**พื้นที่ (ตารางเมตร)**
โรงงาน	341	876,285
คลังสินค้า	301	1,188,821
รวม	**642**	**2,065,106**

สัดส่วนพื้นที่ตามลักษณะการครอบครอง		**สัดส่วนพื้นที่ตามประเภทอสังหาริมทรัพย์**		**สัดส่วนพื้นที่แยกตามเขตพื้นที่ตั้ง**	
กรรมสิทธิ์	72.4%	โรงงาน	42.4%	เขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก	58.5%
สิทธิการเช่า	27.6%	คลังสินค้า	57.6%	กรุงเทพตอนเหนือ	23.8%
				กรุงเทพตะวันออก	17.7%

ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ลงทุน	**มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)**
ทรัพย์สินที่ลงทุนก่อนปี 2564[(1)]	41,161.45
ทรัพย์สินที่ลงทุนในปี 2564[(2)]	3,596.88

หมายเหตุ : (1) ราคาประเมินทรัพย์สินจัดทำโดย บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

: (2) มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

รายละเอียดของผู้เช่าทรัพย์สิน

สัดส่วนผู้เช่าทรัพย์สินแยกตามอุตสาหกรรม		**สัดส่วนผู้เช่าทรัพย์สินแยกตามสัญชาติ**	
โลจิสติกส์	30.1%	ญี่ปุ่น	39.5%
อิเล็กทรอนิกส์	25.6%	ยุโรป	22.5%
ยานยนต์	21.7%	เอเชีย (ยกเว้นญี่ปุ่น)	19.9%
ค้าปลีก	7.8%	ไทย	14.3%
อีคอมเมิร์ซ	2.0%	สหรัฐอเมริกา	3.8%
อื่น ๆ	12.8%		

สัดส่วนของผู้เช่าทรัพย์สินที่จะหมดสัญญา		
ปี 2565	**ปี 2566**	**หลังจากปี 2566**
35.2%	26.3%	38.5%

รายได้ ค่าใช้จ่าย และกำไรจากการลงทุนสุทธิ (รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม - 30 กันยายน)

(หน่วย : ล้านบาท)	2562	2563	2564
รายได้รวม	2,807.14	3,048.41	3,416.66
รายได้ค่าเช่าและบริการ	2,745.47	2,883.82	3,239.35
ค่าใช้จ่าย (ไม่รวมต้นทุนทางการเงิน)	786.46	634.68	675.01
กำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนหักต้นทุนทางการเงิน	2,020.68	2,413.73	2,741.65

ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของปี 2564	จำนวน (ล้านบาท)	% ของกำไรจากการลงทุนสุทธิ
1	ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	214.40	9.04
2	ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	395.47	16.68
3	ค่าธรรมเนียมทรัสตี	21.05	0.89
4	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5.88	0.25
5	ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.96	0.08
6	ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ	14.14	0.60
7	ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	7.28	0.31
8	ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย	14.03	0.59
9	ต้นทุนทางการเงิน	370.67	15.63
10	อื่น ๆ	15.34	0.65
	รวม	**1,060.22**	**44.72**

สรุปข้อมูลสำคัญการกู้ยืม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีการกู้ยืม (ไม่หักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการกู้ยืม) จำนวนรวม 11,582.70 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย หุ้นกู้จำนวน 9,040.00 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,742.70 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 800.00 ล้านบาท (การกู้ยืมเงินกู้ยืมระยะยาวและระยะสั้น เป็นการกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ) คิดเป็นร้อยละ 78.05 ร้อยละ 15.04 และร้อยละ 6.91 ของเงินกู้ยืมทั้งหมด ตามลำดับ การกู้ยืมดังกล่าวข้างต้นได้กำหนดข้อจำกัดบางประการ เช่น กำหนดอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ณ สิ้นงวดบัญชีรายไตรมาส/รายปี การละเว้นการกู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่เป็นเรื่องปกติทางธุรกิจ

ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด อยู่ที่ A (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2564

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 25.1

ภาพรวมผลการดำเนินงาน (รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม - 30 กันยายน)

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย : ล้านบาท)	2562	2563	2564
รายได้ค่าเช่าและบริการ	2,745.47	2,883.82	3,239.35
รายได้ดอกเบี้ย	15.95	12.19	4.58
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	30.53	62.18	111.48
รายได้จากการยึดเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	11.23	1.57	15.21
กำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนหักต้นทุนทางการเงิน	2,020.68	2,413.73	2,741.65
ต้นทุนทางการเงิน	271.26	314.74	370.67
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,749.42	2,098.99	2,370.98
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,847.42	1,194.29	2,152.29
จำหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	2,602,387,048	2,822,387,048	3,063,387,048
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.7099	0.4231	0.7026
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.6680	0.6690	0.6740
ส่วนของลดทุนต่อหน่วย	-	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(766.64)	(2,483.27)	(260.19)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	838.36	2,732.33	506.03
กระแสเงินสดสุทธิ	71.72	249.06	245.84
สินทรัพย์สุทธิ	27,489.18	29,974.65	32,910.93
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV per unit) (บาท)	10.5630	10.6203	10.7433
หนี้สินรวม / สินทรัพย์รวม (เท่า)	28.59	30.08	28.56

การวิเคราะห์ และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ในปี 2564 (1 ตุลาคม 2563 ถึง 30 กันยายน 2564) FTREIT มีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 368.25 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.08 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่ FTREIT มีรายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น จากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเช่าของทรัพย์สินเดิม และพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรวม 5 ครั้ง ในปี 2564

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีต้นทุนการให้เช่าและบริการ และค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ เพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและบริการ และจำนวนทรัพย์สินที่มากขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม นอกจากนั้นการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินมีสาเหตุหลักมาจากการกู้ยืมเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ดังกล่าว

อนึ่ง ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 218.70 ล้านบาท เกิดจากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินประจำปี โดยมีผลขาดทุนลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่เป็นผลขาดทุนสุทธิจำนวน 904.71 ล้านบาท ส่งผลให้ในปี 2564 FTREITมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 2,152.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 958.00 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 80.22

ความเสี่ยงของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงอันอาจจะเกิดขึ้นและอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

1. **ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์**

(ก) ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

(ข) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิการเช่าทรัพย์สิน

(ค) ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ง) ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับ FPT และ FPIT ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

(จ) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

2. **ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน**

(ก) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าลดลง

(ข) ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจและการเมืองภายในประเทศ

(ค) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

(ง) ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น

(จ) ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาของผู้เช่ารายย่อย

(ฉ) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่ารายย่อย

(ช) ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายย่อยในด้านสัดส่วนการให้เช่าพื้นที่ และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติ

(ซ) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการส่งมอบที่ดินหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินสิ้นสุด

(ฌ) ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อันอาจส่งผลต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

(ญ) ความเสี่ยงจากการใช้สิทธิยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา (Option to Early Termination) ของผู้เช่าพื้นที่

3. **ความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์**

ทั้งนี้ โปรดดูรายละเอียดของความเสี่ยง ในส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์ ข้อ 4. ปัจจัยความเสี่ยง

ข้อมูลการติดต่อ

ผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 - 23 เลขที่ 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 02-483-0000
ทรัสตี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด อาคารสาธรซิตี้ทาวเวอร์ ชั้นที่ 7, 21 และ 26 เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ 02-674-6400

ส่วนที่ 2

การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
ชื่อ (ภาษาอังกฤษ)	Frasers Property Thailand Industrial Freehold & Leasehold REIT
ชื่อย่อ	FTREIT
ทุนจดทะเบียน	29,213,377,906 บาท
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	31,118,590,048 บาท
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ประเภทธุรกิจ	ลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นโรงงาน คลังสินค้า และ/หรือ สำนักงาน

1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)

ชื่อ (ภาษาไทย)	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ชื่อ (ภาษาอังกฤษ)	Frasers Property Industrial REIT Management (Thailand) Company Limited
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 02-483-0000
ประเภทธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	10.00 บาทต่อหุ้น

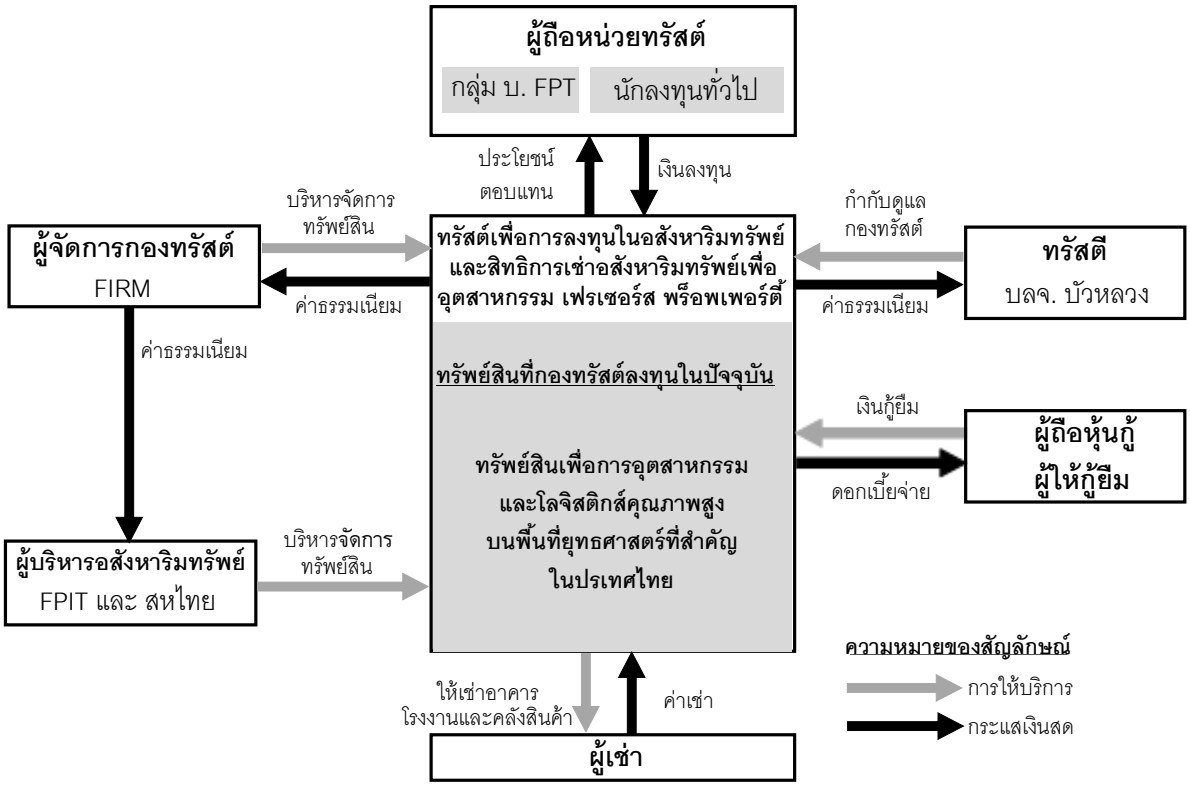
1.3 **ทรัสตี** (Trustee)

ชื่อ (ภาษาไทย)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ชื่อ (ภาษาอังกฤษ)	BBL Asset Management Company Limited
ที่อยู่	175 อาคารสาธรซิตี้ทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ 02-674-6400 โทรสาร 02-679-6882
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทกิจการจัดการลงทุน
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท
ทุนจดชำระแล้ว	100,000,000 บาท

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 ความเป็นมา และ วัตถุประสงค์ วิสัยทัศน์ พันธกิจ

โครงสร้างกองทรัสต์



หมายเหตุ : FIRM หมายถึง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
: กลุ่ม บ. FPT หมายถึง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.
: FPIT หมายถึง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด
: สหไทย หมายถึง บริษัท สหไทย พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ("**กองทรัสต์**") ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 ด้วยทุนจดทะเบียน 3,425,000,000 บาท โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (บลจ. บัวหลวง) เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (FIRM) (เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (FPT) (เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (FPIT) (เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด) (หรือรวมเรียกว่า "กลุ่ม FPT") เป็นผู้ได้รับการว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ (ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 FPT มิได้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์) และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและเริ่มซื้อขายตั้งแต่ วันที่ 9 มกราคม 2558 เป็นต้นมา

การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS และ TGROWTH เข้ารวมกับกองทรัสต์ FTREIT

จากการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TFUND), กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์ (TLOGIS) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท (TGROWTH) (รวมเรียกว่า "กองทุนรวม") ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเป็นผู้นำในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์ FTREIT โดยในเดือนธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ซึ่งกองทรัสต์ได้ออกหน่วยทรัสต์และเงินสดจำนวนหนึ่งให้แก่ผู้ถือหน่วยกองทุนรวม เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 25,066,972,762 บาท แบ่งออกเป็น 2,602,387,048 หน่วย โดยได้รวมมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 356,479,015 บาท และจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเริ่มทำการซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 28 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้ หลังจากการแปลงสภาพทำให้กองทรัสต์ FTREIT เป็น กองทรัสต์อุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย ณ ขณะนั้น

ในวันที่ 28 มกราคม 2562 กองทรัสต์ได้เปลี่ยนชื่อใหม่เป็น ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (Frasers Property Thailand Industrial Freehold & Leasehold REIT) และเปลี่ยนชื่อย่อหลักทรัพย์ใหม่เป็น FTREIT

วิสัยทัศน์ของกองทรัสต์

- การเป็นผู้นำกองทรัสต์อุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ในประเทศไทย และภูมิภาคอาเซียน

พันธกิจของกองทรัสต์

- การบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ
- การลงทุนเชิงกลยุทธ์ในอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูงโดยใช้เงินทุนจากแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนที่เหมาะสม
- การบริหารความเสี่ยงของกองทรัสต์ เพื่อการสร้างผลประโยชน์ตอบแทนอย่างยั่งยืนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.2 กลยุทธ์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักในการบริหารกองทรัสต์ให้สามารถสร้างผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุดและเติบโตอย่างยั่งยืน ทั้งในรูปผลประโยชน์ตอบแทน สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และบริหารโครงสร้างเงินทุนให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์หลัก 4 กลยุทธ์ในการสร้างความเติบโตอย่างยั่งยืนแก่กองทรัสต์ดังต่อไปนี้

1. การบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ

เพื่อให้สามารถเข้าใจ และตอบสนองความต้องการของผู้เช่ารายย่อยอย่างแท้จริง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างกลุ่ม FPT (เจ้าของทรัพย์สินเดิม) ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า มีประสบการณ์ที่ยาวนาน มีความสัมพันธ์และความเข้าใจผู้เช่ารายย่อยเป็นอย่างดี รวมถึงมีทีมงานที่เพียงพอ สามารถให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อยได้ทันที นอกจากนี้ ยังมีฐานลูกค้าที่กว้างขวางทั้งใน และนอกประเทศ ทั้งนี้เพื่อผลักดันให้เกิดการขยายตัวทางธุรกิจและส่งผลให้อัตราการเช่าเติบโตควบคู่กันไป การบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT ทำอย่างมืออาชีพ สามารถบริหารให้อัตราการเช่า อัตราค่าเช่า และอัตราการต่ออายุสัญญาเช่ามีการเติบโตอย่างสม่ำเสมอ ควบคู่กับการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังศึกษาทางเลือกในการเพิ่มประสิทธิภาพอสังหาริมทรัพย์ด้วยการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด เช่น โครงการแผงโซลาร์เซลล์บนพื้นที่หลังคาของโรงงาน และคลังสินค้า เป็นต้น

2. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนในการพัฒนาคุณภาพอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์ให้สูงขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่า ซึ่งประกอบด้วยการขยายพื้นที่ให้เช่า การติดตั้ง และปรับปรุงส่วน ต่อเติมอาคาร ซึ่งการลงทุนเพื่อการพัฒนานี้ทำให้กองทรัสต์มีโอกาส เพิ่มอัตราการเช่า และ/หรือขยายอายุสัญญาเช่าให้ยาวขึ้น ส่งผลต่อการสร้างรายได้แก่กองทรัสต์ และสร้างประสบการณ์ที่ดีแก่ผู้เช่า

3. การลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีเป้าหมายในการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ โดยมีผู้สนับสนุนคือ กลุ่ม FPT ซึ่งได้ให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) โดยหากกลุ่ม FPT จะขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้าจะต้องเสนอขายแก่กองทรัสต์เป็นเบื้องต้น ซึ่งเป็นส่วนสำคัญที่ช่วยเพิ่มโอกาสการเติบโตในอนาคตจากการลงทุนเพิ่มเติม

นอกจากนี้กองทรัสต์ยังมีกลยุทธ์การลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลอื่น (Third Party) โดยเน้นการลงทุนในโรงงาน และคลังสินค้าในเขตพื้นที่ยุทธศาสตร์อุตสาหกรรมสำคัญของประเทศ ทั้งนี้ไม่ได้จำกัดเพียงแต่การลงทุนในประเทศเท่านั้น ทางกองทรัสต์พร้อมที่จะลงทุนในโรงงาน และคลังสินค้าในต่างประเทศหากสินทรัพย์นั้นมีคุณภาพสูง และสามารถสร้างผลตอบแทนที่คุ้มค่าให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการ กองทรัสต์จะเป็นผู้พิจารณาถึงความเหมาะสมและคุณสมบัติของทรัพย์สินที่จะลงทุน โดยจะพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญดังนี้

- คุณภาพของทรัพย์สิน เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพที่ดิน สภาพอาคาร ระบบวิศวกรรม สาธารณูปโภค และสิ่งแวดล้อม ภายใต้กฎหมาย และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และความเสี่ยงที่เหมาะสม
- อัตราผลตอบแทนของอสังหาริมทรัพย์
- คุณสมบัติและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า
- อัตราการเช่าพื้นที่

ด้วยกฎการลงทุนของกองทรัสต์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทจ.49/2555 และสัญญาการก่อตั้งกองทรัสต์ ทางกองทรัสต์สามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ในอัตราร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นโอกาสในการพัฒนาทรัพย์สินเองในอนาคต

ในรอบปีที่ผ่านมากองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมทั้งสิ้นจำนวนรวม 27 ยูนิต มูลค่ารวมประมาณ 3,586 ล้านบาท (ไม่รวมภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) พื้นที่ให้เช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้งสิ้น 194,094 ตารางเมตร

4. การบริหารเงินทุนและความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนการจัดการโครงสร้างเงินทุน และต้นทุนการกู้ยืมให้เหมาะสม ซึ่งหลักการบริหารเงินกู้ยืมนั้น ผู้จัดการ กองทรัสต์จะพิจารณาถึงอัตราดอกเบี้ยของตลาด ณ ปัจจุบัน รวมถึงการคาดการณ์อัตราดอกเบี้ยในอนาคต เพื่อพิจารณาการ กู้ยืมในรูปแบบที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืน และสม่ำเสมอแก่กองทรัสต์ นอกจากนั้นผู้จัดการกองทรัสต์ได้วางแผนการใช้เงินทุนจากหนี้ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อไม่ให้มีความเสี่ยงจากการบริหารการชำระหนี้สิน และไม่ให้เกินอัตราส่วนการกู้ยืมที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกำหนดไว้ที่ร้อยละ 35 (ในกรณีที่ไม่มีเครดิตเรทติ้งระดับเกรดลงทุน) หรือร้อยละ 60 (ในกรณีมีเครดิตเรทติ้งระดับเกรดลงทุน) นอกจากนั้นผู้จัดการกองทรัสต์ยังบริหารให้เครดิตเรทติ้งของกองทรัสต์อยู่ในระดับเกรดการลงทุน (Investment grade) ซึ่งปัจจุบันอยู่ที่ระดับ A (Stable Outlook) ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ซึ่งถือว่าเป็นอันดับเรทติ้งที่สูงสุดสำหรับกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 25.1 โดยมีอายุเฉลี่ยคงเหลือของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอยู่ที่ 4.0 ปี และอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ร้อยละ 3.15 ต่อปี

โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมมีการเพิ่มขึ้นในระหว่างปีเนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ ซึ่งเกิดจากการที่กองทรัสต์ใช้เงินกู้ยืมเป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนและได้รับเงินทุนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้เงินสดบางส่วนเพื่อมาชำระหนี้ก่อนกำหนด ทำให้อัตราส่วนดังกล่าว ณ สิ้นปีลดลงจากปีก่อนหน้า

2.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของกองทรัสต์ (3 ปีย้อนหลัง)

ปี 2562 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 - 30 กันยายน 2562)

- กองทรัสต์แปลี่ยนแปลงชื่อ จากชื่อเดิม “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน” เปลี่ยนเป็น **“ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้”**

- กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม 3 ครั้ง รวมมูลค่าประมาณ 3,209.08 ล้านบาท โดยลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวนรวม 40 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 120,979 ตารางเมตร (รวมอาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิของบุคคลภายนอก) และแปลงสภาพสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นการเข้าลงทุนโดยรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ จำนวนรวม 10 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 28,100 ตารางเมตร

ปี 2563 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 - 30 กันยายน 2563)

- เดือนพฤศจิกายน 2562 กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลภายนอก จำนวน 24 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 80,012 ตารางเมตร จำนวนประมาณ 2,050.00 ล้านบาท

- เดือนมกราคม 2563 กองทรัสต์ได้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมโดยจัดสรรให้แก่ประชาชนทั่วไป ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม จำนวน 220,000,000 หน่วย โดยเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว จำนวนรวม 3,146.00 ล้านบาท ได้นำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน

- เดือนกันยายน 2563 กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT จำนวนรวม 36 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 112,525 ตารางเมตร จำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 2,857.99 ล้านบาท

ปี 2564 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 - 30 กันยายน 2564)

- เดือนตุลาคม 2563 กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม (เพิ่มเติมจากเดือนกันยายน 2563) โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT จำนวน 6 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 18,100 ตารางเมตร จำนวนประมาณ 343.13 ล้านบาท

- เดือนมกราคม 2564 กองทรัสต์ได้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมโดยจัดสรรให้แก่ประชาชนทั่วไป ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม จำนวน 241,000,000 หน่วย ทำให้ปัจจุบันมีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายแล้วจำนวน 3,063,387,048 หน่วย โดยเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว จำนวนรวม 2,819.70 ล้านบาท ได้นำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน

- เดือนมกราคม 2564 กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม (เพิ่มเติมจากเดือนกันยายน 2563) โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลภายนอก จำนวน 9 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 124,634 ตารางเมตร จำนวนประมาณ 2,061.88 ล้านบาท

- เดือนกุมภาพันธ์ 2564 กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม (ส่วนที่เหลือจากเดือนกันยายน 2563) โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT จำนวนรวม 6 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 16,650 ตารางเมตร จำนวนประมาณ 380.89 ล้านบาท

- เดือนกันยายน 2564 กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่ม โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT จำนวน 6 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 34,710 ตารางเมตร จำนวนรวมประมาณ 800.00 ล้านบาท

2.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่

2.4.1 ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง FPIT ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ กล่าวคือ FPT ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของ FPIT นอกจากนี้ FPT ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ประมาณร้อยละ 70 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 ในหัวข้อ 7.2.3) และนอกจากนั้น FPT และบริษัท FRASERS PROPERTY THAILAND INTERNATIONAL PTE.LTD. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ FPT เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยทั้งสองบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 คิดเป็นประมาณร้อยละ 26.62 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด

ซึ่งบทบาทต่าง ๆ ของ FPIT ที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ทั้งในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่โดยการเลือกเสนอทรัพย์สินที่เป็นของกลุ่ม FPT ให้ลูกค้าพิจารณาก่อนทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการกำหนดราคาซื้อขายหรือให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว และได้กำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่าง ๆ เช่น การกำหนดเงื่อนไขให้สามารถถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ผลการดำเนินงานไม่ถึงเป้าหมายที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ใกล้เคียงสอดคล้องกันกับกองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่น ๆ ที่มีลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกัน การกำหนดราคาในการเข้าซื้อคลังสินค้าและโรงงาน โดยสำรวจความสนใจของนักลงทุน (Book Building) การกำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกทรัพย์สินเพื่อเข้าลงทุน รวมถึงกำหนดแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น (โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ “**แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์**”)

2.4.2 อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

พื้นที่ให้เช่าภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกันกับกองทรัสต์[1]

	โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	กองทรัสต์			ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
		จำนวนคลังสินค้า (ยูนิต)	จำนวนโรงงาน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางมตร)	จำนวนคลังสินค้า (ยูนิต)	จำนวนโรงงาน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางมตร)
1	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	-	38	100,400	11	5	46,357
2	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	7	103	290,875	-	11	33,655
3	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	-	15	32,300	-	-	-
4	นิคมอุตสาหกรรมบางปู	-	13	40,325	-	-	-
5	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (บ่อวิน)	9	6	39,000	-	-	-
6	นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค)	-	40	111,828	-	4	10,075
7	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	-	23	56,500	-	2	5,525
8	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 1)	-	19	39,250	-	-	-
9	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 2)	-	9	21,025	-	-	-
10	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3)	-	13	38,100	-	-	-
11	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - อยุธยา	3	61	164,056	1	15	76,335
12	นิคมอตสาหกรรมลาดกระบัง	-	1	1,300	-	-	-
13	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	82	-	258,260	26	-	55,773
14	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1)	10	-	76,477	-	-	-
15	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)	9	-	124,634	-	-	-
16	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)	28	-	106,692	-	-	-
17	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 เอ)	7	-	35,430	-	-	-
18	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 บี)	12	-	28,968	4	-	11,400
19	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 เอ)	4	-	15,800	10	-	24,363
20	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)	21	-	69,404	-	-	-

	โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	กองทรัสต์			ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
		จำนวนคลังสินค้า (ยูนิต)	จำนวนโรงงาน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	จำนวนคลังสินค้า (ยูนิต)	จำนวนโรงงาน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
21	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	26	-	81,700	18	-	37,933
22	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)	5	-	10,600	10	-	38,391
23	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โจนะปราจีนบุรี)	8	-	14,832	-	-	-
24	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	22	-	99,768	-	-	-
25	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)	15	-	89,616	2	-	20,100
26	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	8	-	19,600	13	-	94,096
27	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3)	24	-	80,012	-	-	-
	รวม	300	341	2,046,752	95	37	454,003

หมายเหตุ: ที่มา FIRM และ FPIT

(1) พื้นที่ให้เช่า หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งหมดซึ่งรวมถึงพื้นที่ที่มีสัญญาเช่า และพื้นที่ว่างที่สามารถหาผลประโยชน์จากการให้เช่าได้

2.4.3 แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

ในการเลือกลงทุนในอาคารโรงงานและคลังสินค้า ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่สร้างแล้วเสร็จและมีผู้เช่าแล้วเป็นหลัก โดยการกำหนดราคาซื้อขายหรือเช่าโรงงานและคลังสินค้าจะอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (หากมี) และการสำรวจความสนใจของนักลงทุน (Book Building) (หากมี) ณ ช่วงเวลาที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยหากเป็นการทำรายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวโยงกับกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ อาทิเช่น จะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และหากเป็นรายการที่มีขนาดใหญ่จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) นอกจากนี้ ในการเลือกลงทุนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ที่มาจากผู้เช่ารายใดรายหนึ่งอีกด้วย (Concentration Risk)

สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีข้อตกลงร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่า ทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินทั้งหมด รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ในกองทรัสต์ที่ยังว่างอยู่หรือกำลังจะว่างให้ลูกค้า

เป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม FPT หรือกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการสุ่มโทรศัพท์ไปสอบถามข้อมูลอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่ว่างเพื่อให้แน่ใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงที่มีกับกองทรัสต์นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่าง ๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนด ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเชื่อว่า จะสามารถควบคุมให้กลุ่ม FPT ดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ โดยค่าธรรมเนียมที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	ร้อยละ	หมายเหตุ
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	3	ต่อเดือน ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและบริการในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ในเดือนนั้นๆ
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	5	ของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่	-	ตามสัดส่วนระยะเวลาของสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายใหม่ และไม่เกิน 3 เดือน ของอัตราค่าเช่าและบริการ
ค่านายหน้าในการซื้อ / ขาย	ไม่เกิน 3	ของมูลค่าการขาย และ/หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละคราว โดยยกเว้นการทำรายการดังกล่าวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกัน และยกเว้นการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้เช่ารายย่อยซึ่งสัญญาเช่ามีข้อกำหนดให้สิทธิในการซื้ออสังหาริมทรัพย์

จากการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก

- **ความสามารถและชื่อเสียงของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**:

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เมื่อคำนึงถึงความสามารถด้านการตลาด ความสามารถในการหาและบริหารผู้เช่า ความสามารถในการบริหารต้นทุนการดูแลรักษาทรัพย์สินรวมถึงชื่อเสียงและทรัพยากรของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์มีความเหมาะสม

- **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ารายย่อย และมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินของกองทรัสต์**:

ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง FPIT เป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ เนื่องจากทรัพย์สินส่วนใหญ่ที่กองทรัสต์ลงทุนมีกลุ่ม FPT เป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม กลุ่ม FPT จึงมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินเป็นอย่างดี รวมถึงเนื่องจากกลุ่ม FPT เป็นผู้จัดหาผู้เช่ารายย่อยที่เช่าทรัพย์สินดังกล่าว กลุ่ม FPT จึงมีความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ารายย่อย และคาดว่าน่าจะสามารถบริหารความต้องการของผู้เช่ารายย่อย และดูแลรักษาทรัพย์สินได้ดีกว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ

2.5 ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

- **อาคารคลังสินค้า**

สำหรับอาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ลงทุน ประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปพร้อมให้เช่า (Ready-Built) และอาคารคลังสินค้าตามรูปแบบที่ผู้เช่าต้องการ (Built-to-suit) รวมถึงอาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น) ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญเหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี อาคารคลังสินค้าสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารจะคำนึงถึงระยะห่างของช่วงเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ความสูงของอาคาร จำนวนประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า อุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนสินค้าและพื้นที่สำนักงานในตัว โดยขนาดคลังสินค้าส่วนใหญ่มีขนาด ตั้งแต่ 900 ถึง 37,967 ตารางเมตร พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 2 ถึง 5 ตันต่อตารางเมตร

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้า



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังสินค้า



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น)



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น)



- **อาคารโรงงาน**

สำหรับอาคารโรงงานที่กองทรัสต์ลงทุน ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ที่มีรั้วกั้นเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ อาคารโรงงานที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบันเป็นอาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าได้ ขนาดของอาคารโรงงานส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 1,125 ถึง 15,950 ตารางเมตร พื้นอาคารโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 1 ถึง 5 ตันต่อตารางเมตร ตัวอาคารก่อสร้างโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็กซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับหลังคาโรงงาน ทำให้อาคารโรงงานมีพื้นที่ใช้สอยได้สูงสุดและมีพื้นที่สำนักงานในตัว

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารโรงงาน



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารโรงงาน



ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินปัจจุบัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนได้แก่ กรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า จำนวน 301 ยูนิต มีพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้ารวมประมาณ 1,188,821 ตารางเมตร และประเภท

อาคารโรงงาน จำนวน 341 ยูนิต มีพื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานรวมประมาณ 876,285 ตารางเมตร คิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 642 ยูนิต ("**ทรัพย์สินปัจจุบัน**") พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 2,065,106 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. อาคารคลังสินค้า รอแก้

1.1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 201 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 703,933 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการดังต่อไปนี้

1.1.1. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 บี) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง จำนวน 2 หลัง 12 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 28,968 ตารางเมตร

1.1.2. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 เอ) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 6 หลัง 7 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 35,430 ตารางเมตร

1.1.3. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 2 หลัง 4 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 15,800 ตารางเมตร

1.1.4. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 4 หลัง 21 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 69,404 ตารางเมตร

1.1.5. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 9 หลัง 26 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 81,700 ตารางเมตร

1.1.6. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี จำนวน 1 หลัง 5 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 10,600 ตารางเมตร

1.1.7. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจีนบุรี) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 1 หลัง 8 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 14,832 ตารางเมตร

1.1.8. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ อยุธยา) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 1 หลัง 3 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 18,324 ตารางเมตร

1.1.9. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 11 หลัง 22 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 99,768 ตารางเมตร

1.1.10. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 5 หลัง 15 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 89,616 ตารางเมตร

1.1.11. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 2 หลัง 8 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 19,600 ตารางเมตร

1.1.12. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางสมัคร และตำบลบางวัว อำเภอบางประกง จังหวัดฉะเชิงเทรา จำนวน 8 หลัง 29 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 81,175 ตารางเมตร

1.1.13. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 3 หลัง 9 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 20,700 ตารางเมตร

1.1.14. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 3 หลัง 7 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 19,650 ตารางเมตร

1.1.15. โครงการซีที ศูนย์กระจายสินค้า ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลชะแมบ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 1 หลัง 1 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น) ประมาณ 18,354 ตารางเมตร

1.1.16. โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3) (เดิมชื่อ โครงการคลังสินค้าสหไทย 9) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 11 หลัง แบ่งเป็น 24 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 80,012

1.2. สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 22 ปี 23 ปี และ 24 ปี (ถึงวันที่ 12 ธันวาคม 2586 วันที่ 21 ธันวาคม 2587 และวันที่ 20 ธันวาคม 2588 ตามลำดับ) นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าจำนวน 16 หลัง 53 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 177,085 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน

1.3. สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 22 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586) และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 6 หลัง 10 ยูนิต คงเหลือประมาณ 22 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586) พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 76,477 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลศีรษะจรเข้ใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

1.4. สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 24 ปี และ 27 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 20 ธันวาคม 2588 และวันที่ 29 สิงหาคม 2591 ตามลำดับ) และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าคงเหลือประมาณ 24 ปี และ 27 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 20 ธันวาคม 2588 และวันที่ 29 สิงหาคม 2591 ตามลำดับ)

จำนวน 11 หลัง 28 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 106,692 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

1.5. สิทธิการเช่าช่วงที่ดินคงเหลือประมาณ 19 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2582) และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง 9 ยูนิต คงเหลือประมาณ 19 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2582) พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 124,634 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยการเช่าช่วงเป็นการเช่าช่วงจากบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด

2. อาคารโรงงาน

2.1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 316 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 792,185 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการดังต่อไปนี้

2.1.1. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง จำนวน 36 หลัง (36 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 81,750 ตารางเมตร

2.1.2. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพานทอง ตำบอลหนองกะขะ และตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง และตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี จำนวน 95 หลัง (95 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 246,975 ตารางเมตร

2.1.3. นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 36 หลัง (36 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 100,128 ตารางเมตร

2.1.4. นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 6 หลัง (6 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 18,300 ตารางเมตร

2.1.5. นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม ตำบลบ่อวิน และตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 36 หลัง (36 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 84,775 ตารางเมตร

2.1.6. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านช้าง อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 55 หลัง (57 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 134,832 ตารางเมตร

2.1.7. นิคมอุตสาหกรรมบางปู ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 13 หลัง (13 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 40,325 ตารางเมตร

2.1.8. เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี จำนวน 21 หลัง (21 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 51,500 ตารางเมตร

2.1.9. นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลคลองจิก และตำบลบางกระสั้น อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 15 หลัง (15 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 32,300 ตารางเมตร

2.1.10. นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง ซึ่งตั้งอยู่ที่แขวงลำปลาทิว เขตลาดกระบัง จังหวัดกรุงเทพมหานคร จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 1,300 ตารางเมตร

2.2. สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 22 ปี และ 24 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2586, วันที่ 12 ธันวาคม 2586, วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2587 และวันที่ 17 ธันวาคม 2588 ตามลำดับ) และสิทธิการเช่าอาคารโรงงานคงเหลือประมาณ 22 ปี และ 24 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2586, วันที่ 12 ธันวาคม 2586, วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2587 และวันที่ 17 ธันวาคม 2588 ตามลำดับ) จำนวน 19 หลัง (19 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 68,200 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี (อมตะนคร) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพานทอง ตำบลหนองกะขะ และตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง และตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า(ไฮเทค) ตำบลบ้านเลน อำเภอบางประอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

2.3 สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 22 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2586) และกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน จำนวน 6 หลัง (6 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 15,900 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ซึ่งตั้งอยู่ตำบลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

อนึ่ง สำหรับทรัพย์สินปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (FPIT) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท สหไทย พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมบางส่วนในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3) โดยมิได้บริหารในด้านการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

ราคาประเมินของทรัพย์สินปัจจุบัน

มูลค่าของทรัพย์สินปัจจุบัน ตามวิธีการคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน	ลักษณะการครอบครอง	มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมินทรัพย์สิน (ล้านบาท) โดยผู้ประเมินอิสระ[1]
ทรัพย์สินที่ลงทุนก่อนปี 2564[2]			
โรงงาน	กรรมสิทธิ์	17,889.08	19,429.37
	สิทธิการเช่า	1,709.56	1,571.87
คลังสินค้า	กรรมสิทธิ์	14,241.78	13,842.86
	สิทธิการเช่า	6,745.91	6,317.35
ทรัพย์สินที่ลงทุนในปี 2564[3]			
โรงงาน	กรรมสิทธิ์	742.43	742.43
	สิทธิการเช่า	-	-
คลังสินค้า	กรรมสิทธิ์	785.04	766.94
	สิทธิการเช่า	2,087.51	2,087.51
รวม		**44,201.31**	**44,758.33**

หมายเหตุ : **(1) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด**

(2) แบ่งการประเมินทรัพย์สิน 3 ครั้ง โดยประเมินทรัพย์สินเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 1 สิงหาคม และ 1 กันยายน 2564

(3) ประเมินทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2563 / 1 กุมภาพันธ์ และ 1 กันยายน 2564

ภาระผูกพันในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปัจจุบัน

-ไม่มี-

สรุปรายละเอียดทรัพย์สินปัจจุบัน และรูปแบบการลงทุนที่กองทรัสต์ลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ทรัพยสินปัจจุบันของกองทรัสต์จะประกอบด้วย 1) กรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารคลังสินค้า จำนวน 301 ยูนิต มีพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้ารวมประมาณ 1,188,821 ตารางเมตร 2) กรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารโรงงาน จำนวน 341 ยูนิต มีพื้นที่อาคารโรงงานรวมประมาณ 876,285 ตารางเมตร คิดเป็นอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงาน จำนวนรวมทั้งสิ้น 642 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 2,065,106 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์		
	อาคาร	ที่ดิน	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
อาคารคลังสินค้า					
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	7	19,650	1.0
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1)	สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 22 ปี (ถึงวันที่ 21 ก.พ. 86)	สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 22 ปี (ถึงวันที่ 21 ก.พ. 86)	10	76,477	3.7
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)	สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 24 ปี (ถึงวันที่ 20 ธ.ค. 88) และสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี (ถึงวันที่ 29 สิงหาคม 2591)	สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 24 ปี (ถึงวันที่ 20 ธ.ค. 88) และสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี (ถึงวันที่ 29 สิงหาคม 2591)	28	106,692	5.2
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 22 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 86), สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี (ถึงวันที่ 21 ธ.ค. 87) และสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 24 ปี (ถึงวันที่ 20 ธ.ค. 2588) ตามลำดับ	82	258,260	12.5

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์		
	อาคาร	ที่ดิน	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
อาคารคลังสินค้า					
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)	สิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 19 ปี (ถึงวันที่ 30 พ.ย. 82)	สิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 19 ปี (ถึงวันที่ 30 พ.ย. 82)	9	124,634	6.0
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ อยุธยา)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	3	18,324	0.9
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 เอ)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	7	35,430	1.7
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	4	15,800	0.8
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 บี)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	12	28,968	1.4
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	22	99,768	4.8
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	21	69,404	3.4
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	26	81,700	4.0

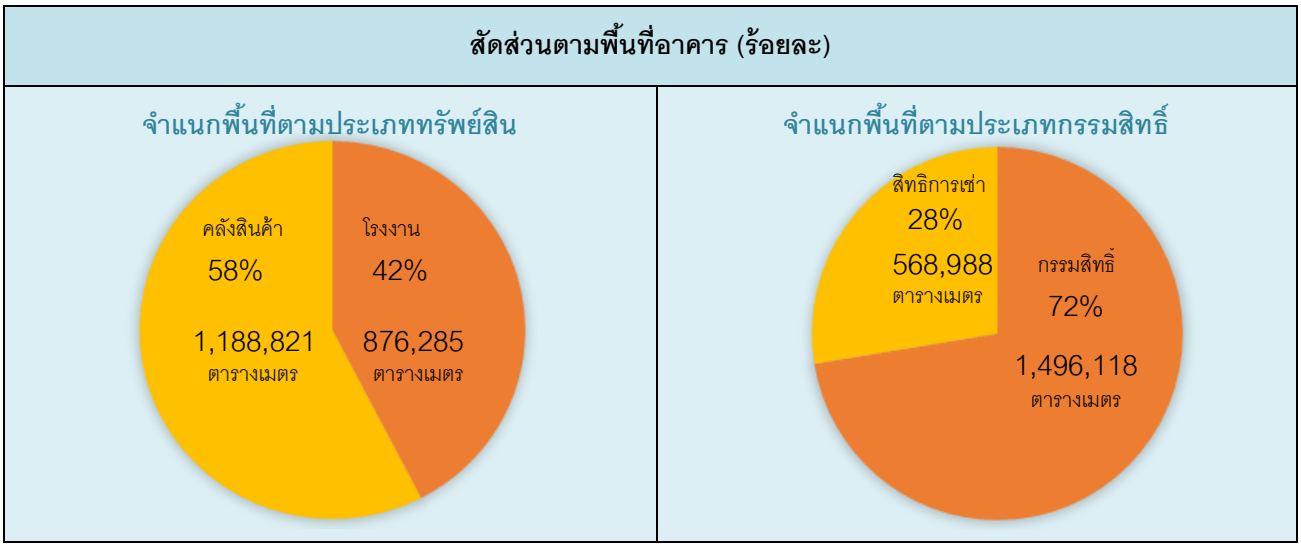
โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์		
	อาคาร	ที่ดิน	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
อาคารคลังสินค้า					
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจีนบุรี)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	8	14,832	0.7
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	15	89,616	4.3
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	8	19,600	0.9
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	5	10,600	0.5
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	9	20,700	1.0
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	24	80,012	3.9
โครงการซีที ศูนย์กระจายสินค้า	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	1	18,354	0.9
รวมอาคารคลังสินค้า			**301**	**1,188,821**	**57.6**

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์		
	อาคาร	ที่ดิน	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
อาคารโรงงาน					
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 86) และสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี (ถึงวันที่ 17 ธ.ค. 2588) ตามลำดับ	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 86) และสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี (ถึงวันที่ 17 ธ.ค. 2588) ตามลำดับ	103	271,225	13.1
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 24 ปี (ถึงวันที่ 27 ก.พ. 87)	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 24 ปี (ถึงวันที่ 27 ก.พ. 87)	38	100,400	4.9
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 1)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	19	39,250	1.9
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 2)	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 86)	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 86)	9	21,025	1.0
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3)	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 86)	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 86)	13	38,100	1.8
นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค)	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี (ถึงวันที่ 11 ธ.ค. 86)	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี (ถึงวันที่ 11 ธ.ค. 86)	40	111,828	5.4
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี (ถึงวันที่ 11 ธ.ค. 86)	61	145,732	7.0

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์		
	อาคาร	ที่ดิน	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี (ถึงวันที่ 11 ธ.ค. 86)	23	56,500	2.7
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	6	18,300	0.9
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	กรรมสิทธิ์	วงกรรมสิทธิ์	15	32,300	1.6
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	13	40,325	2.0
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	1	1,300	0.1
รวมอาคารโรงงาน			**341**	**876,285**	**42.4**
รวมทรัพย์สินปัจจุบันที่กองทรัสต์ลงทุน			**642**	**2,065,106**	**100.0**

หมายเหตุ * สำหรับการลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดิน มีเงื่อนไขให้รื้อถอนอาคารเมื่อสิ้นอายุสัญญาเช่าที่ดิน

รูปแบบการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประเภทของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์



2.6 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.6.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

บริษัท บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (FIRM) (เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด) ในฐานะผู้จัดตั้งกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ดังนี้

1. กรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารคลังสินค้า
2. กรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารโรงงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เนื่องจากมีประสบการณ์ในการบริหารการเช่าพื้นที่อุตสาหกรรมที่เป็นอาคารโรงงานและคลังสินค้ามานานกว่า 16 ปี ทำให้มีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่ารวมทั้งมีความเชี่ยวชาญในด้านการตลาดในการหาผู้เช่ารายใหม่ การสร้างและรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าที่เป็นปัจจุบัน ตลอดจนการบริหารรายได้และค่าใช้จ่าย นอกจากนี้ นกลุ่ม FPT ยังมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ทั้งที่เป็นทีมงานก่อสร้างซึ่งประกอบด้วย สถาปนิก วิศวกร และผู้จัดการโครงการ ซึ่งเป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้างโดยตรง อีกทั้งยังมีเจ้าหน้าที่ให้บริการช่วยเหลือลูกค้าในการขอใบอนุญาตและจัดหาสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตามความต้องการของลูกค้า รวมทั้งการให้บริการขอใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับคนต่างชาติ และการให้บริการทั่ว ๆ ไปตามที่ลูกค้าต้องการ ซึ่งจะช่วยให้การบริหารทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและก่อให้เกิดผลตอบแทนสูงสุดแก่กองทรัสต์

โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว และมีหน้าที่ในการทำการตลาดโดยการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านตัวกลางต่าง ๆ รวมทั้งการส่งเสริมการตลาด การให้ผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่เข้าชมทรัพย์สินดังกล่าว และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่ รวมถึงดูแลการจัดเก็บรายได้ให้แก่

กองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ชำระค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่อ้างอิงตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน โดยรวมอยู่ในค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์

2.6.2 ลักษณะของสัญญาเช่า

ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน กองทรัสต์โดยทรัสตีได้เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้แก่ รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) จากการให้เช่าอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน เช่น

- รายได้ค่าเช่ารายเดือน มาจากการให้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานหรืออาคารคลังสินค้า
- รายได้ค่าบริการรายเดือน มาจากการให้บริการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และจัดทำให้อาคารซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอยู่ในสภาพดี
- รายได้ค่าบริการส่วนกลางรายเดือน มาจากการให้บริการส่วนกลางในเรื่องต่าง ๆ เช่น การรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด การระบายน้ำ ดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ การซ่อมแซมและบำรุงรักษาบริเวณส่วนกลาง
- การกำหนดระยะเวลาการเช่า ส่วนใหญ่กำหนดเป็นระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี
- รายได้ค่าเช่า รายได้ค่าบริการ และรายได้ค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ส่วนใหญ่กำหนดเป็นอัตราคงที่ในแต่ละสัญญา และก่อนที่สัญญาเดิมจะหมดอายุจะมีการเจรจาเพื่อกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าบริการ และรายได้ค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ก่อนการต่ออายุสัญญา
- สัญญาเช่าบางส่วนเป็นสัญญาเช่าระยะยาวที่มีระยะเวลามากกว่า 3 ปี ซึ่งจะมีการกำหนดอัตราค่าเช่าล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอนแล้ว โดยสัญญาบางส่วนจะกำหนดให้ค่าเช่าปรับขึ้นในลักษณะขั้นบันได ซึ่งสัญญาเช่าระยะยาวจะทำกับผู้เช่าที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และมีการเช่าพื้นที่จำนวนมาก
- สัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าต้องวางเงินประกันหรือหลักประกันการเช่ากับผู้ให้เช่า

2.6.3 โครงสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

โครงสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ สามารถแบ่งเป็นรายได้ที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่อาคารโรงงาน และรายได้จากการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า โดยสามารถแบ่งรายได้ตามประเภทของสัญญาดังนี้

- อาคารโรงงานประกอบด้วย รายได้จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- อาคารคลังสินค้าประกอบด้วย รายได้จากสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาบริการส่วนกลาง

ซึ่งรายได้ค่าเช่าและบริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนมีการกระจายตัวในด้านการครบกำหนดอายุของสัญญาเช่า ประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่า สัญชาติของผู้เช่า ดังนี้

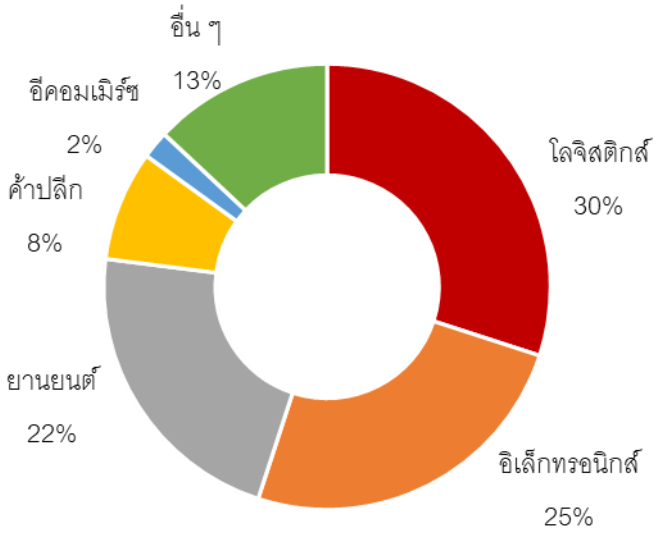
(ก) การครบกำหนดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่ามาตรฐาน มีระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ซึ่งมีการกำหนดค่าเช่าแบบคงที่ตลอดสัญญาเช่า และส่วนน้อยเป็นสัญญาเช่าระยะยาวที่ระยะเวลาการเช่ามากกว่า 3 ปี ซึ่งมีการกำหนดค่าเช่าคงที่และ/หรือ มีการขึ้นค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญาเช่า โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ย 1.89 ปี

(ข) <u>ประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่า</u>

ผู้เช่าในปัจจุบันที่เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (รวมอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า) มีการประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่แตกต่างกันและไม่กระจุกตัวในอุตสาหกรรมใดเป็นการเฉพาะ โดยกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีผู้เช่ามากที่สุด ได้แก่ โลจิสติกส์ อิเล็กทรอนิกส์ ยานยนต์ และค้าปลีก ตามลำดับ

ข้อมูลของผู้เช่าจำแนกตามประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่าของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าของกองทรัสต์ตามอัตราส่วนรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ในเดือนกันยายน 2564 เป็นดังนี้

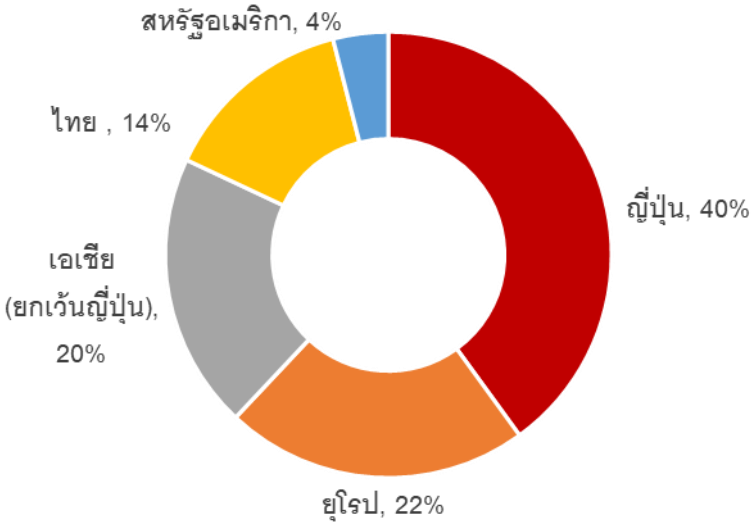


<u>หมายเหตุ</u> อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

(ค) <u>สัญชาติของผู้เช่า</u>

ผู้เช่าในปัจจุบันที่เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (รวมอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน) ส่วนใหญ่จะเป็นผู้เช่าสัญชาติญี่ปุ่น รองลงมาเป็นสัญชาติยุโรป เอเชีย (ยกเว้นญี่ปุ่น) และไทย ตามลำดับ

ข้อมูลของผู้เช่าจำแนกตามสัญชาติของผู้เช่าอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าของกองทรัสต์ตามอัตราส่วนรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ในเดือนกันยายน 2564 เป็นดังนี้



หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

(ง) ผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้เช่าทรัพย์สินในปัจจุบันของกองทรัสต์ 10 อันดับแรก มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อ	ประเภทอุตสาหกรรม	สัดส่วนของรายได้ทั้งหมด (ร้อยละ)
1	บริษัท ดีเอชแอล ซัพพลายเชน (ประเทศไทย) จำกัด	โลจิสติกส์	7.03
2	บริษัท ไทยซัมซุง อิเลคโทรนิคส์ จำกัด	อิเล็กทรอนิกส์	4.89
3	บริษัท สยามแมคโคร จำกัด (มหาชน)	ค้าปลีก	4.18
4	บริษัท คินเทซึ โลจิสติคส์ (ประเทศไทย) จำกัด	โลจิสติกส์	2.01
5	บริษัท ไฮ-พี (ไทยแลนด์) จำกัด	อิเล็กทรอนิกส์	1.62
6	บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	โลจิสติกส์	1.61
7	บริษัท ซีที ศูนย์กระจายสินค้า จำกัด	โลจิสติกส์	1.56
8	บริษัท เด็นโซ่ (ประเทศไทย) จำกัด	ยานยนต์	1.43
9	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	ค้าปลีก	1.37
10	บริษัท ลาซาด้า จำกัด	อีคอมเมิร์ซ	1.31
รวม			**27.01**

หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2564
สัดส่วนของรายได้ทั้งหมดคำนวณจากรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ในเดือนกันยายน 2564

2.6.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (FPIT) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ และแต่งตั้งบริษัท สหไทย พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (สหไทย) เป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมบางส่วนในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3) โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย ดังนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (FPIT)

FPIT เดิมชื่อบริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ FPT โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 FPT ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว

FPIT ได้ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2548 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 จำนวน 11,500 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่า และ/หรือ ขาย ซึ่ง FPIT ได้ดำเนินการพัฒนาอาคารคลังสินค้าให้เช่าที่มีรูปแบบเป็นอาคารคลังสินค้าชั้นเดียว โดยคลังสินค้าดังกล่าวตั้งอยู่ในโครงการคลังสินค้า นิคมอุตสาหกรรม และสวนอุตสาหกรรม ในประเทศไทย โดยผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งให้ FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า

บริษัท สหไทย พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (สหไทย)

บริษัท สหไทย พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จัดตั้งขึ้นในปี 2556 เพื่อดำเนินการลงทุนก่อสร้างโครงการคลังสินค้าคุณภาพและให้เช่าคลังสินค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณท่าเรือแหลมฉบัง ปัจจุบันสหไทยมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว จำนวน 400 ล้านบาท ซึ่งสหไทยได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมบางส่วนในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3) โดยมิได้บริหารในด้านการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.6.5 การรับประกันการมีผู้เช่า

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนจากบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (รวมเรียกว่า “กลุ่ม FPT”) รวมถึงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนจากบริษัทที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่ม FPT (บริษัทอื่น ๆ) ที่มีการตกลงรับประกันการมีผู้เช่าทรัพย์สินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (รวมเรียกว่า “สัญญาลงทุน”) โดย กลุ่ม FPT และบริษัทอื่น ๆ จะชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์ตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการในจำนวนเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่ระบุในสัญญาลงทุน โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ที่เข้าเงื่อนไขการรับประกันการมีผู้เช่าดังรายละเอียดต่อไปนี้

รายละเอียดทรัพย์สินหลักปัจจุบันที่เข้าเงื่อนไขการรับประกันการมีผู้เช่า

ลำดับที่	ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	พื้นที่ที่รับประกัน (ตารางเมตร)	อัตราค่าเช่าที่รับประกัน	ระยะเวลาที่รับประกัน
1	คลังสินค้า	โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	13,200	อ้างอิงอัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อเดือนตามรายงานการประเมินซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	ระยะเวลาที่รับประกันการมีผู้เช่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลงหรือนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินตามสัญญาลงทุน (แล้วแต่กรณี) จนครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินตามสัญญาลงทุนหรือนับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลงหรือนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินตามสัญญาลงทุน (แล้วแต่กรณี)จนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน

2.7 หุ้นกู้และการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีหุ้นกู้ เงินกู้ยืมระยะยาว และเงินกู้ยืมระยะสั้น (ไม่หักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการกู้ยืม) ทั้งสิ้น 11,582.70 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หุ้นกู้

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์ FTREIT มีภาระหนี้หุ้นกู้ทั้งสิ้น 9,040 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้จำนวนรวม 9.04 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทหุ้นกู้ / ครั้งที่ออก	อัตราดอกเบี้ย	อายุ	วันที่ครบกำหนด	จำนวนเงิน (บาท)
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน				
ครั้งที่ 1/2560				
- ชุดที่ 2	คงที่ร้อยละ 4.18 ต่อปี	7 ปี	5 เมษายน 2567	1,000,000,000
ครั้งที่ 1/2561				
- ชุดที่ 2	คงที่ร้อยละ 2.97 ต่อปี	4 ปี	28 มิถุนายน 2565	300,000,000
- ชุดที่ 3	คงที่ร้อยละ 3.65 ต่อปี	7 ปี	28 มิถุนายน 2568	380,000,000
- ชุดที่ 4	คงที่ร้อยละ 4.06 ต่อปี	10 ปี	28 มิถุนายน 2571	1.260,000,000
ครั้งที่ 2/2561				
- ชุดที่ 2	คงที่ร้อยละ 3.14 ต่อปี	3 ปี	19 ธันวาคม 2564	1,000,000,000
- ชุดที่ 3	คงที่ร้อยละ 4.19 ต่อปี	10 ปี	19 ธันวาคม 2571	600,000,000
ครั้งที่ 1/2562				
- ชุดที่ 1	คงที่ร้อยละ 2.63 ต่อปี	4 ปี	8 สิงหาคม 2566	500,000,000
- ชุดที่ 2	คงที่ร้อยละ 3.14 ต่อปี	7 ปี	8 สิงหาคม 2569	500,000,000
ครั้งที่ 1/2563				
- ชุดที่ 1	คงที่ร้อยละ 3.00 ต่อปี	7 ปี	3 เมษายน 2570	450,000,000
- ชุดที่ 2	คงที่ร้อยละ 3.30 ต่อปี	10 ปี	3 เมษายน 2573	550,000,000
ครั้งที่ 1/2564				
- ชุดที่ 1	คงที่ร้อยละ 1.69 ต่อปี	3 ปี	24 มิถุนายน 2567	850,000,000
- ชุดที่ 2	คงที่ร้อยละ 2.54 ต่อปี	5 ปี	24 มิถุนายน 2569	700,000,000
- ชุดที่ 3	คงที่ร้อยละ 3.30 ต่อปี	7 ปี	24 มิถุนายน 2571	700,000,000
- ชุดที่ 4	คงที่ร้อยละ 3.97 ต่อปี	10 ปี	24 มิถุนายน 2574	250,000,000
รวมหุ้นกู้				**9,040,000,000**

ดอกเบี้ยของหุ้นกู้มีกำหนดชำระทุก 6 เดือน ตลอดอายุของหุ้นกู้ และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายพร้อมเงินต้นในวันที่ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ หุ้นกู้ดังกล่าวข้างต้นได้กำหนดข้อจำกัดบางประการ เช่น กำหนดอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ณ สิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้ การละเว้นการกู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่เป็นเรื่องปกติทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์ FTREIT มีเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,742.70 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของสัญญากู้ยืมที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย THBFIX บวกอัตราคงที่
การชำระดอกเบี้ย	ชำระทุก 3 เดือน
ระยะเวลาเงินกู้	4 ปี
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นเมื่อครบกำหนด
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มีหลักประกัน
เงื่อนไขการกู้ยืมที่สำคัญ	1. ไม่จำหน่ายจ่ายโอน หรือก่อภาระผูกพันในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Negative Pledge) 2. เงื่อนไขสำคัญที่กองทรัสต์ต้องไม่ปฏิบัติ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากธนาคารผู้ให้เงินกู้แบบเป็นลายลักษณ์อักษร (Consent) ในเรื่องดังต่อไปนี้ 2.1 ประกอบธุรกิจอื่นที่มีวัตถุประสงค์แตกต่างไปจากธุรกิจปกติที่กระทำอยู่อย่างมีนัยสำคัญ 2.2 กู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันต่อบุคคลอื่นเพิ่มขึ้นจากหนี้หรือภาระผูกพันที่ผู้กู้มีอยู่ ณ วันทำสัญญาฉบับนี้ 2.3 จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน ประเภทอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ที่ไม่ใช่ (ก) การจำหน่ายทรัพย์สินจากการใช้สิทธิซื้อของผู้เช่ารายย่อย (option to buy) ตามที่ประกาศไว้ในหนังสือชี้ชวน หรือ (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินเป็นจำนวนรวมไม่เกินกว่า 2,000,000,000 บาท ในแต่ละครั้งและรวมกันไม่เกินกว่า 5,000,000,000 บาท 2.4 ก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สิน หรือรายได้ของกองทรัสต์ 2.5 ลดทุนนอกเหนือจากการเป็นการลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินที่มาจากการดำเนินงานปกติ หรือการลดทุนตามมติผู้ถือหน่วย 3. การดำรงอัตราส่วนทางการเงิน ได้แก่ การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 60 และดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่า 5.0 เท่า สำหรับ ณ สิ้นงวดบัญชีเดือนมีนาคม และกันยายน ตลอดอายุสัญญาเงินกู้

เงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์ FTREIT มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 800.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของสัญญากู้ยืมที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ FTREIT
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย BIBOR บวกอัตราคงที่
การชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ย	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย เมื่อครบกำหนด
ระยะเวลาเงินกู้	ไม่เกิน 6 เดือน สำหรับการเบิกใช้ในแต่ละครั้ง
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มีหลักประกัน
เงื่อนไขการกู้ยืมที่สำคัญ	1. ไม่จำหน่ายจ่ายโอน หรือก่อภาระผูกพันในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Negative Pledge) 2. เงื่อนไขสำคัญที่กองทรัสต์ต้องไม่ปฏิบัติ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากธนาคารผู้ให้เงินกู้แบบเป็นลายลักษณ์อักษร (Consent) ในเรื่องดังต่อไปนี้ 2.1 กู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันต่อบุคคลอื่นเพิ่มขึ้นจากหนี้หรือภาระผูกพันที่ผู้กู้มีอยู่ ณ วันทำสัญญาฉบับนี้ 2.2 จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน ประเภทอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ยกเว้นเป็นการดำเนินงานปกติของกองทรัสต์ 2.3 ก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สิน หรือรายได้ของกองทรัสต์ 3. การดำรงอัตราส่วนภาระหนี้ต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม ไม่เกินร้อยละ 60 และอันดับเครดิตของกองทรัสต์ไม่ต่ำกว่าที่ระดับการลงทุน หรือ BBB

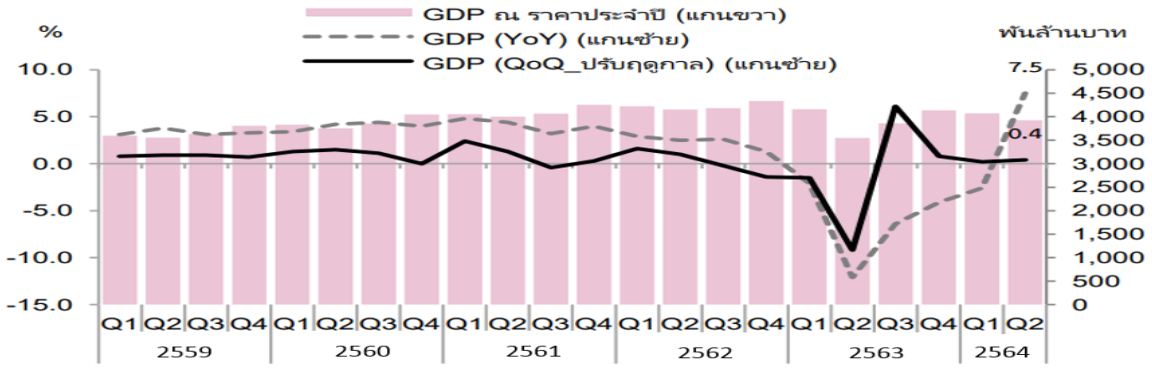
ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินและการออกหุ้นกู้เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากเป็นการบริหารโครงสร้างทางการเงินเพื่อให้ผลตอบแทนเพิ่มสูงขึ้น โดยการกู้ยืมเงินจะสามารถช่วยลดต้นทุนทางการเงินได้ในระดับหนึ่งซึ่งดีกว่าการระดมทุนจากผู้ลงทุนเพื่อมาลงทุนทั้งหมด อนึ่ง สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อส่วนทุนนั้นจะไม่เกินที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงของการกู้ยืมเงินด้วย นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ได้ทำการกู้ยืมถือว่ามีความสมเหตุสมผลต่อสภาวะการณ์ในปัจจุบัน

ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด อยู่ที่ A (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2564

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีสัดส่วนของเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 25.12

3. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย



ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 ขยายตัว 7.5% ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลง 2.6% ในไตรมาสแรกของปี 2564 และเป็นการกลับมาขยายตัวครั้งแรกในรอบ 6 ไตรมาส ส่วนหนึ่งเป็นผลจากฐานการขยายตัวที่ต่ำผิดปกติในช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดระลอกแรกในเดือนเมษายน 2563 ด้านการใช้จ่าย การส่งออกสินค้าและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวเร่งขึ้น การบริโภคภาคเอกชนกลับมาขยายตัว ขณะที่การใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐชะลอลงและการส่งออกบริการลดลง ด้านการผลิต สาขาการผลิตอุตสาหกรรมและสาขาเกษตรกรรมขยายตัวเร่งขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า สาขาการขายส่งการขายปลีกและการซ่อมแซม และสาขาไฟฟ้าและก๊าซ กลับมาขยายตัว ขณะที่สาขาการก่อสร้างชะลอลงจากไตรมาสก่อนหน้า เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 ขยายตัวจากไตรมาสแรก 0.4% รวมครึ่งแรกของปี 2564 เศรษฐกิจไทยขยายตัว 2.0%

การบริโภคภาคเอกชนและการใช้จ่ายของภาครัฐ

การบริโภคภาคเอกชน กลับมาขยายตัว 4.6% เทียบกับการลดลง 0.3% ในไตรมาสแรกของปี 2564 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากฐานที่ต่ำในช่วงเดียวกันของปีก่อน และปัจจัยสนับสนุนจากมาตรการเยียวยาและกระตุ้นการใช้จ่ายของภาครัฐ โดยการใช้จ่ายหมวดสินค้าคงทนเพิ่มขึ้น 15.1% ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลง 10.4% ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการขยายตัวของการใช้จ่ายเพื่อซื้อยานพาหนะ 33.9% การใช้จ่ายหมวดบริการขยายตัว 8.1% เร่งขึ้นจาก 1.5% ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวของการใช้จ่ายกลุ่มบริการสุขภาพ กลุ่มการเช่าที่อยู่อาศัย การใช้น้ำประปา ไฟฟ้าและพลังงาน และกลุ่มโรงแรมและภัตตาคาร การใช้จ่ายหมวดสินค้าไม่คงทนขยายตัว 2.3% ต่อเนื่องจากการขยายตัว 2.5% ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของการใช้จ่ายเพื่อซื้ออาหารและเครื่องดื่มไม่มีแอลกอฮอล์ 2.4% ส่วนการใช้จ่ายหมวดสินค้ากึ่งคงทนลดลง 7.0% ต่อเนื่องจากการลดลง 10.8% ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการลดลงของการใช้จ่ายหมวดเสื้อผ้าและรองเท้า 15.3% อย่างไรก็ตาม การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ระลอกเดือนเมษายน 2564 ส่งผลให้ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ระดับ 38.8 จากระดับ 42.5 ในไตรมาสก่อนหน้า

การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลขยายตัว 1.1% ชะลอลงจากการขยายตัว 2.1% ในไตรมาสก่อนหน้า โดยรายจ่ายค่าซื้อสินค้าและบริการลดลง 0.4% ขณะที่รายจ่ายค่าตอบแทนแรงงาน (ค่าจ้างเงินเดือน) และการโอนเพื่อสวัสดิการทางสังคมที่ไม่เป็นตัวเงินเพิ่มขึ้น 0.5% และ 11.6% ตามลำดับ สำหรับอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำในไตรมาสนี้อยู่ที่ 21.0% (สูงกว่าอัตราการเบิกจ่าย 20.0% ในไตรมาสก่อนหน้า แต่ต่ำกว่า 22.9% ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน)

รวมครึ่งแรกของปี 2564 การบริโภคภาคเอกชนขยายตัว 2.1% และการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลขยายตัว 1.6%

การลงทุน

การลงทุนรวม ขยายตัว 8.1% เร่งขึ้นจาก 7.3% ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการลงทุนภาคเอกชนเพิ่มขึ้น 9.2% เทียบกับการขยายตัว 3.0% ในไตรมาสก่อนหน้า เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของการลงทุนด้านเครื่องจักรเครื่องมือ 12.2% เร่งขึ้นจากการขยายตัว 3.8% ในไตรมาสก่อนหน้า ส่วนการลงทุนด้านการก่อสร้างลดลง 0.2% การลงทุนภาครัฐเพิ่มขึ้น 5.6% ชะลอลงจากการขยายตัว 19.6% ในไตรมาสก่อนหน้า

การลงทุนของรัฐบาลและรัฐวิสาหกิจขยายตัว 7.7% และ 1.6% ชะลอลงจากการขยายตัว 28.4% และ 9.3% ในไตรมาสก่อนหน้า ตามลำดับ สำหรับอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายลงทุนในไตรมาสนี้อยู่ที่ 19.1% (สูงกว่าอัตราการเบิกจ่าย 13.4% ในไตรมาสก่อนหน้า แต่ต่ำกว่า 19.2% ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน)

รวมครึ่งแรกของปี 2564 การลงทุนรวมขยายตัว 7.6% โดยการลงทุนภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐเพิ่มขึ้น 5.9% และ 12.1% ตามลำดับ

การส่งออกสินค้า

การส่งออกสินค้า มีมูลค่า 67,761 ล้านดอลลาร์ สรอ. (สูงสุดเท่าที่มีการจัดเก็บข้อมูล) ขยายตัว 36.2% (สูงที่สุดในรอบ 44 ไตรมาส) เร่งขึ้นจากการขยายตัว 5.0% ในไตรมาสก่อนหน้า โดยปริมาณและราคาส่งออกเพิ่มขึ้น 30.9% และ 4.0% ตามลำดับ สินค้าที่มีมูลค่าส่งออกเพิ่มขึ้น เช่น รถยนต์นั่ง (89.1%) รถกระบะ (190.5%) ชิ้นส่วนและอุปกรณ์ยานยนต์ (102.2%) ชิ้นส่วนเครื่องใช้ไฟฟ้า (24.6%) ชิ้นส่วนและอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ (37.6%) ผลิตภัณฑ์ยาง (40.0%) อาหารสัตว์ (21.2%) ยางพารา (97.3%) และมันสำปะหลัง (48.2%) เป็นต้น สินค้าที่มีมูลค่าส่งออกลดลง เช่น ปลากระป๋องและปลาแปรรูป (ลดลง 26.3%) ข้าว (ลดลง 38.8%) และน้ำตาล (ลดลง 21.7%) เป็นต้น การส่งออกสินค้าไปยังตลาดหลักส่วนใหญ่ขยายตัวเร่งขึ้น เมื่อหักการส่งออกทองคำที่ยังไม่ขึ้นรูปออกแล้ว มูลค่าการส่งออกสินค้าเพิ่มขึ้น 45.2% และเมื่อคิดในรูปของเงินบาท มูลค่าการส่งออกสินค้าขยายตัว 33.6%

รวมครึ่งแรกของปี 2564 การส่งออกสินค้ามีมูลค่า 131,765 ล้านดอลลาร์ สรอ. ขยายตัว 19.0% โดยปริมาณและราคาส่งออกเพิ่มขึ้น 15.5% และ 31.1% ตามลำดับ

แนวโน้มเศรษฐกิจของประเทศไทย ปี 2565

เศรษฐกิจไทยปี 2565 คาดว่าจะขยายตัวในช่วง 3.5% - 4.5% โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก

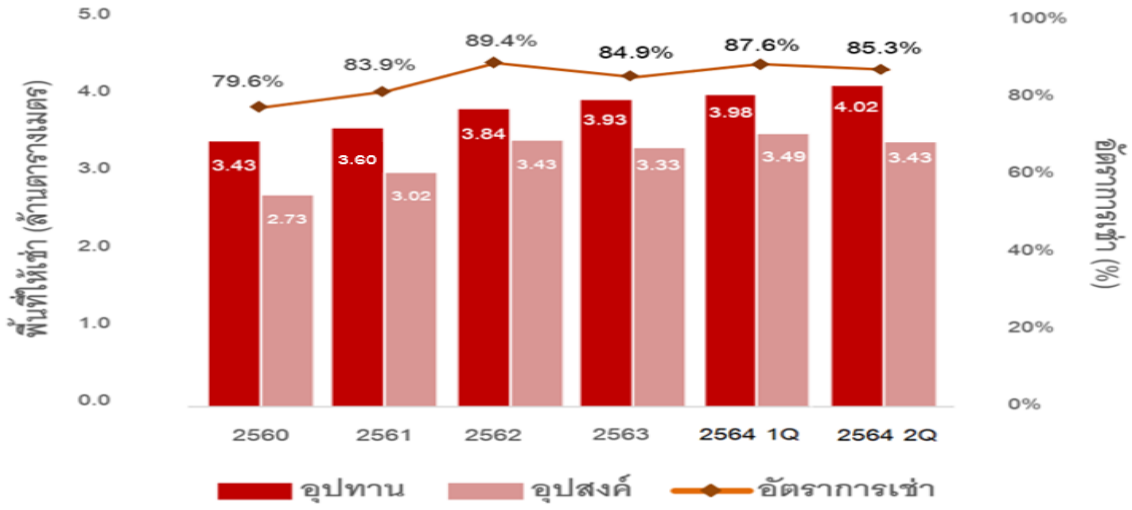
(1) การฟื้นตัวของอุปสงค์ในประเทศและภาคการผลิตตามสถานการณ์การระบาดของโรคโควิด-19 ที่มีแนวโน้มคลี่คลาย และความคืบหน้าของการกระจายวัคซีน
(2) การฟื้นตัวอย่างช้า ๆ ของภาคท่องเที่ยวระหว่างประเทศภายใต้นโยบายการเปิดประเทศของภาครัฐ
(3) การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการส่งออกสินค้า
(4) การขับเคลื่อนจากการเบิกจ่ายงบประมาณภาครัฐ
(5) ฐานการขยายตัวที่ยังอยู่ในระดับต่ำ

ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สรอ. จะขยายตัว 4.9% การอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัว 4.3% และ 4.2% ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยในช่วง 0.9% - 1.9% และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุล 1.0% ของ GDP

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ วันที่ 15 พฤศจิกายน 2564

3.2 ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า

3.2.1 อุปทานและอุปสงค์คลังสินค้าให้เช่า



อุปทานคลังสินค้าให้เช่า ณ ไตรมาส 2 ปี 2564 พบว่ามีอุปทานเพิ่มขึ้น 37,314 ตร.ม. ส่งผลให้อุปทานพื้นที่รวมอยู่ที่ 4,017,240 ตร.ม. เพิ่มขึ้น 0.9% และ 1.1% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ

อุปสงค์ของพื้นที่คลังสินค้าให้เช่า (Modern Logistics Properties) ณ ไตรมาส 2 ปี 2564 มีการเช่าพื้นที่ลดลง 59,313 ตร.ม. ส่งผลให้อุปสงค์พื้นที่เช่ารวมอยู่ที่ 3,428,433 ตร.ม. และมีอัตราการเช่า (Occupancy Rate) อยู่ที่ 85.3% ลดลงจาก 87.6% ของไตรมาสก่อนหน้า

3.2.2 **ผู้พัฒนาคลังสินค้าให้เช่าในประเทศไทย** ประกอบด้วย 2 กลุ่มหลัก คือ

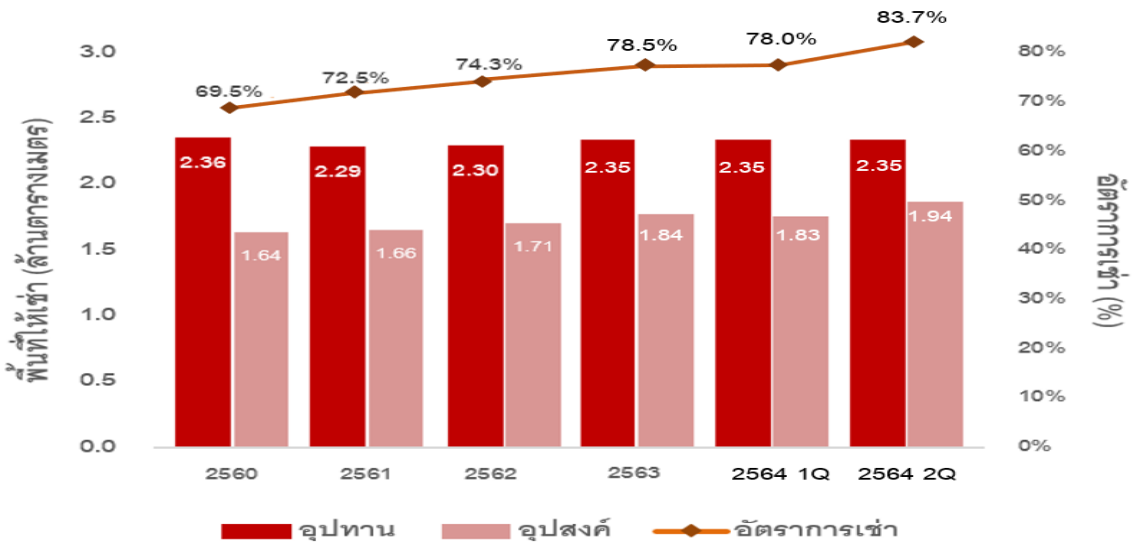
(1) **ผู้พัฒนาคลังสินค้าขนาดใหญ่** ผู้พัฒนาคลังสินค้าประเภทต่าง ๆ เช่น คลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready Built) และคลังสินค้าที่สร้างตามความต้องการของผู้เช่า (Built-to-Suit) ซึ่งมีรูปแบบการพัฒนาเป็นโครงการที่มีระบบสาธารณูปโภค และมีการกระจายตัวของทำเลที่ตั้งค่อนข้างมาก ครอบคลุมพื้นที่ที่มีความต้องการหลากหลาย โดยส่วนใหญ่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ได้แก่

- บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และกองทรัสต์ FTREIT
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และกองทรัสต์ WHART
- บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด และกองทรัสต์ PROSPECT
- บริษัท สวนอุตสาหกรรม วินโคสท์ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท เจซีเค อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

(2) **ผู้พัฒนาคลังสินค้าขนาดเล็ก** ผู้พัฒนาที่เน้นการพัฒนาคลังสินค้าขนาดเล็ก และขนาดกลางเป็นหลักโดยเน้นทำเลเฉพาะบางพื้นที่เท่านั้น เช่น บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด บริษัท ศิริโกมล โฮลดิ้ง จำกัด บริษัท โชติธนวัฒน์ จำกัด (กลุ่มบริษัท เค กรุ๊ป) เป็นต้น

3.3 ภาพรวมธุรกิจโรงงานให้เช่า

3.3.1 อุปทานและอุปสงค์โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า



อุปทานพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ณ ไตรมาส 2 ปี 2564 พบว่ามีอุปทานพื้นที่รวม 2,349,809 ตร.ม. ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้า 0.15%

อุปสงค์ของพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ณ ไตรมาส 2 ปี 2564 มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นไปอยู่ที่ 1,942,468 ตร.ม. เพิ่มขึ้น 6.2% และ 4.9% จากไตรมาสก่อนหน้า และช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ และมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2564 อยู่ที่ 83.7% เพิ่มขึ้นจาก 78.0% ของไตรมาสก่อนหน้า

3.3.2 **ผู้พัฒนาโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทย** แบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ

- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น ได้แก่ เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม เช่น บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี้ บิลด์ จำกัด และ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)
- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ซื้อหรือเช่าจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรมในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย เช่น บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท เจซีเค อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- ผู้พัฒนาโรงงานรายย่อยอื่น ๆ ในตลาด ซึ่งบริษัทไม่ถือว่าเป็น คู่แข่งขันโดยตรงเนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าขนาดเล็ก ที่มีความต้องการเช่าโรงงานด้วยต้นทุนที่ไม่สูงนัก

แนวโน้มอุตสาหกรรม

ธุรกิจอีคอมเมิร์ซในประเทศไทยยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องในช่วงครึ่งแรกปี 2564 ที่ผ่านมา มีโอกาสที่จะมีมูลค่ารวมถึง 4 แสนล้านบาทได้ในปีนี้ โดยคาดว่าแนวโน้มจะขยายตัวประมาณ 30.0% ภายในสิ้นปี 2564 แม้ว่าในช่วงครึ่งปีหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 จะส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ แต่คาดว่าจะได้เห็นการเติบโตเชิงบวกจากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนมาจับจ่ายซื้อสินค้าบนช่องทางออนไลน์แทนออฟไลน์ ทั้งนี้การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ทำให้พฤติกรรมของผู้บริโภคเปลี่ยนไปสู่รูปแบบออนไลน์มากขึ้น ซึ่งเป็นเสมือนตัวเร่งให้กลุ่มธุรกิจโลจิสติกส์มีอัตราการเติบโตที่สูงขึ้นเช่นเดียวกันสอดรับกับความสำเร็จของธุรกิจอีคอมเมิร์ซ และความต้องการโรงงานและคลังสินค้าในไทยที่เพิ่มมากขึ้นในช่วงที่ผ่านมา

สำหรับภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในช่วงครึ่งหลังปี 2564 คาดการณ์ว่าทิศทางธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานยังสามารถเติบโตได้ดี ความสนใจเช่าพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จ (Built-to-Suit) และ Warehouse Farm ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากผู้ประกอบการต่างชาติยังมีความสนใจที่จะลงทุนในหลากหลายอุตสาหกรรมในประเทศไทยอยู่มาก บวกกับความต้องการในภาคการส่งออกสินค้าหลายกลุ่ม เช่น ธุรกิจแปรรูปอาหาร ธุรกิจเกี่ยวกับอุปกรณ์ทางการแพทย์ เครื่องมือแพทย์และเวชภัณฑ์ ธุรกิจออกแบบและผลิตบรรจุภัณฑ์ อีกทั้งยังมีปัจจัยสำคัญจากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่หันมาซื้อขายทางออนไลน์เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ธุรกิจทั้งระบบไม่ว่าจะเป็นอีคอมเมิร์ซ โลจิสติกส์ โรงงาน และคลังสินค้าเติบโตตามไปด้วย

คาดการณ์ว่า ในปี 2565 เศรษฐกิจไทยจะฟื้นตัวและอยู่ในสถานะที่แข็งแกร่งขึ้นจนเป็นที่สนใจของนักลงทุนต่างชาติได้ โดยผู้ประกอบการในธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าจะมุ่งเน้นการพัฒนาปรับปรุงผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง ภายใต้แนวคิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันกับตลาดสากล นอกจากนี้ การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคของภาครัฐโดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ EEC จะเป็นปัจจัยสำคัญในการดึงดูดการลงทุนใหม่จากต่างประเทศ

ที่มา : คอลลิเออร์ส ประเทศไทย และ ซีบีอาร์อี ประเทศไทย

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.1.1 ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจะซื้อจะขายอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และดำเนินการใด ๆ เพื่อให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา หรือ ผิดสัญญา หรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิก หรือ ผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์จากการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการหรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือ ในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง กองทรัสต์อาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้องซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายและใช้ระยะเวลาในการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการรวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยจากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

อนึ่ง ในการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างได้มีการกำหนดค่าเสียหายที่กองทรัสต์จะได้รับในกรณีที่มีการผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา โดยเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสมและเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในบางกรณีค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ดังกล่าว อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยมูลค่าทางเศรษฐกิจของความเสียหายที่กองทรัสต์ได้รับจากการผิดสัญญาและอาจจะน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

4.1.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิการเช่าทรัพย์สิน

เนื่องจากทรัพย์สินส่วนหนึ่งที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมีช่วงระยะเวลาการเช่าประมาณ 27 ถึง 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าซึ่งกองทรัสต์จะสามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้ในระหว่างช่วงระยะเวลาการเช่า ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว เนื่องจากช่วงระยะเวลาการเช่าเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาของผู้เช่ารายย่อยในการทำสัญญาเช่าคลังสินค้าและโรงงาน อย่างไรก็ดี เนื่องจากในการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปี ทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวจะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเท่านั้น

นอกจากนี้ เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนมีความต้องการเช่าคลังสินค้าและโรงงานระยะสั้น ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าที่มีความต้องการเช่าคลังสินค้าและโรงงานในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าได้

4.1.3 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้าที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว อาทิเช่น การหาผู้เช่ารายใหม่ การต่อสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลางกับผู้เช่าปัจจุบัน การโฆษณาประชาสัมพันธ์ การบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ โดยการบริหารดังกล่าวจะส่งผลโดยตรงต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม หาก FPIT ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง แม้ว่ากองทรัสต์ได้กำหนดอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไว้เพียงพอและน่าสนใจ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของ FPIT ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในหน้าที่งานที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรม ซึ่งสามารถบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แทนได้ในระหว่างสรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น

4.1.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับ FPT และ FPIT ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้าที่กองทรัสต์ลงทุน ในขณะเดียวกัน FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FPIT ซึ่ง FPT และ FPIT ก็ยังคงเป็นเจ้าของโรงงานและคลังสินค้าในโครงการ นิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน นอกจากนี้ FPT และ FPIT ยังเป็นผู้เสนอขายโรงงานและคลังสินค้าให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งบทบาทต่าง ๆ ของ FPT และ FPIT ที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกโรงงานและคลังสินค้ามาเสนอขายให้กับกองทรัสต์ และการจัดหาผู้เช่าใหม่ ประกอบกับการที่ กลุ่ม FPT เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์และ FPIT ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จึงอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และหาผู้เช่าให้ทรัพย์สินที่เป็นของกองทรัสต์ FPT และ FPIT

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยกำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกซื้อโรงงานและคลังสินค้า และบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของ FPIT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างรอบคอบและระมัดระวัง ดังนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลโดยจัดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการนำเสนอข้อมูลโรงงานหรือคลังสินค้าของ FPT และ FPIT หรือ กองทรัสต์ อย่างเท่าเทียมกัน รวมถึงผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอค่าเช่าของโรงงานและคลังสินค้าที่สามารถเทียบเคียงกันได้ เมื่อคำนึงถึงขนาดของอาคาร พื้นที่ใช้สอย ทำเลที่ตั้ง และรูปแบบของสิ่งปลูกสร้าง โดยจะกำหนดให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเพื่อให้ลูกค้าแต่ละรายมีข้อมูลของโรงงานหรือคลังสินค้าที่สามารถให้เช่าได้ในช่วงเวลานั้นอย่างเพียงพอต่อการตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน

- ทั้งนี้ ในการนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ลูกค้าที่สนใจเช่าพื้นที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอข้อมูลอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าที่ว่างอยู่ โดยไม่ระบุความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินนั้น ๆ ซึ่งมาตรการดังกล่าวจะช่วยให้การนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินทั้งหมดมีความเท่าเทียมกัน นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำรายงานหรือนำส่งข้อมูลรายชื่อลูกค้าที่มีความสนใจเช่าทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นรายเดือนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยในรายงานดังกล่าวจะระบุทำเลที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย และรายละเอียดของอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าที่ลูกค้ามีความประสงค์ที่จะเช่า ซึ่งมาตรการดังกล่าวช่วยให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถตรวจสอบความโปร่งใสในการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้านการหาผู้เช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และ/หรือทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดรูปแบบและอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ FPIT จะได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้มีรูปแบบและอัตราค่าธรรมเนียมที่เหมาะสม

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดแนวทางการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีดังต่อไปนี้

  - กรณีที่ผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต่ำกว่าประมาณการผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัย และ

  - กรณีอัตราการเช่าทรัพย์สินที่บริหารโดย FPIT ต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลา 3 เดือนติดต่อกัน เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัย

ทั้งนี้ ในบางกรณีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาดำเนินการซ่อมแซมด้วยตัวเอง และเบิกเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ในกรณีที่เป็นงานซ่อมแซมเล็กน้อย หรือ เป็นงานที่จะต้องใช้ความเชี่ยวชาญในการซ่อมแซม หรือ งานที่จะต้องทำในเวลาที่จำกัด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่การซ่อมแซมดังกล่าวมีมูลค่าสูง ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะพิจารณาให้ผู้เชี่ยวชาญทำการถอดแบบราคามาประกอบการพิจารณาเบื้องต้น

4.1.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 25.1 โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ (ก่อนหักค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหุ้นกู้) มีจำนวนรวม 11,582.70 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยหุ้นกู้ จำนวน 9,040.00 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 1,742.70 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 800.00 ล้านบาท

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน เกี่ยวกับการชำระคืนดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด อันเป็นเหตุให้ผิดสัญญาเงินกู้ และ/หรือ ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจนำไปสู่เหตุการณ์ที่ทำให้เกิดเหตุผิดนัดในสัญญาอื่นได้ (Cross Default) เนื่องจากกองทรัสต์ต้องจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องหรือมีเงินสำรองไม่เพียงพอสำหรับการชำระเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ และ/หรือ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือ เงินต้นของหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบัน (Refinancing) อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่ไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ และ/หรือ ไม่ได้ตกลงทำสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่หรือได้ข้อเสนอในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ และ/หรือ สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ได้ แต่มีเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ และ/หรือ หุ้นกู้ชุดใหม่ที่ไม่ดีเท่ากับข้อตกลงหรือเงื่อนไขเดิม

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (บางส่วน) และ/หรือ ชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ที่มีในปัจจุบัน (Refinancing) เนื่องด้วยสาเหตุจากเหตุการณ์ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาทางเลือกอื่น ๆ ในการหาแหล่งเงินทุนมาชำระหนี้ และ/หรือ ชำระคืนเงินต้นดังกล่าว อาทิ การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงการขายทรัพย์สินบางส่วนของกองทรัสต์เพื่อชำระหนี้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ โดยจะพิจารณาถึงความสามารถในการชำระหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ย ความสามารถในการก่อภาระผูกพัน เช่น อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ และความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ในอนาคตของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าวอยู่ในระดับที่ต่ำ

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

4.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าลดลง

ปัจจุบันการแข่งขันในธุรกิจระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น ทั้งในเรื่องของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวอาจจะมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่น ๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ทำให้อัตราการเช่า และ/หรือ อัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากผู้เช่าลดลง

อย่างไรก็ตาม บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่ามาเป็นเวลานาน รวมทั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพมาตรฐานสูง และมีระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ ทำให้สามารถรองรับต่อความต้องการของผู้เช่าใช้งานเพื่อการอุตสาหกรรมทั้งในปัจจุบันและอนาคตได้เป็นอย่างดี

4.2.2 ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจและการเมืองภายในประเทศ

การเปลี่ยนแปลงของปัจจัยที่มีผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยและภาพรวมเศรษฐกิจของโลกรวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ นโยบายของรัฐบาลในด้านการค้าการลงทุนและการต่างประเทศ นโยบายทางการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย และนโยบายด้านการคลังของรัฐบาล ราคาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ มูลค่าของการอุปโภคและบริโภคภายในประเทศ และความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศเป็นปัจจัยที่อาจมีผลต่อการตัดสินใจเช่าคลังสินค้าและโรงงานของผู้เช่ารายย่อยในปัจจุบันและผู้ที่สนใจจะเช่าในอนาคต โดยเฉพาะจากผู้ประกอบการจากต่างประเทศซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน รวมทั้งความผันผวนดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอีกด้วย

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงจากความผันผวนของสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยและปัจจัยมหภาคอื่น ๆ รวมทั้งความไม่แน่นอนทางการเมืองเป็นอย่างดี ผู้จัดการกองทรัสต์จึงให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ เพื่อเสริมสร้างจุดแข็งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้เป็นที่ประจักษ์แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายทั้งที่เป็นบริษัทในประเทศและต่างประเทศ อาทิ การเลือกทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง การให้บริการประเภทต่าง ๆ อย่างครบวงจรที่ช่วยให้การดำเนินธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยมีความต่อเนื่องเป็นต้นเพื่อสร้างความได้เปรียบและสามารถรักษาฐานลูกค้าไว้ได้ในยามที่เศรษฐกิจถดถอย นอกจากนี้ ภาครัฐและหน่วยงานต่าง ๆ ยังมีการสนับสนุนภาคอุตสาหกรรมและการลงทุนในประเทศไทยด้วยมาตรการต่าง ๆ อาทิ การขอส่งเสริมการลงทุนผ่านสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนโดยเฉพาะการสนับสนุนให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมจากต่างประเทศย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทย

อย่างไรก็ตาม หากเศรษฐกิจโลกหรือเศรษฐกิจในภูมิภาคได้รับผลกระทบและเข้าสู่ภาวะถดถอย หรือมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองในประเทศเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่ออุปสงค์ของคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ผลประกอบการของผู้เช่ารายย่อย สถานะทางการเงินของกองทรัสต์ และราคาของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมปัจจัยทางเศรษฐกิจดังกล่าว และไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตหรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและผลการดำเนินกิจการของผู้เช่ารายย่อยที่เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

4.2.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดให้มีการทำการประกันภัยในทุนประกันที่ครอบคลุมมูลค่าของคลังสินค้าและโรงงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงจะจัดให้มีความคุ้มครองทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง โดยแบ่งเป็น การประกันภัยในความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risk Insurance) (ไม่รวมการก่อการร้าย) การทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Third-party Insurance)

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทประกันภัยจำกัดขอบเขตความรับผิดสำหรับการทำประกันภัยคุ้มครองความเสียหายจากอุทกภัย ดังนั้น มูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จึงอาจลดลงได้หากมีความเสียหายส่วนที่การทำประกันภัย

ไม่คุ้มครอง นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถที่จะจัดหาเงินทุนเพื่อนำมาซ่อมแซม หรือทำการก่อสร้างเพื่อทดแทนทรัพย์สินที่เสียหายส่วนที่ประกันภัยไม่คุ้มครองได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดหาการประกันภัยที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับกองทรัสต์ อนึ่ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีทรัพย์สินหลักบางส่วนตั้งอยู่ในทำเลที่เคยได้รับผลกระทบจากอุทกภัยในปี 2554 ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 23.84 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ และมีสัดส่วนรายได้คิดเป็นประมาณร้อยละ 24.15 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ณ เดือนกันยายน 2564 ที่กองทรัสต์ได้รับทั้งหมด โดยผลกระทบจากภัยธรรมชาติเป็นเหตุการณ์ที่ไม่ปกติและอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ เช่นอุทกภัยที่เกิดขึ้นในปี 2554 ทั้งนี้ ภาครัฐและผู้ประกอบการแต่ละนิคมอุตสาหกรรม/สวนอุตสาหกรรมที่เคยได้รับผลกระทบได้มีการวางแผน การบริหารจัดการ และการดำเนินการป้องกันอย่างเหมาะสม ซึ่งปัจจุบันไม่มีผลกระทบในพื้นที่ดังกล่าว และคาดว่ามีโอกาสค่อนข้างน้อยที่จะเกิดผลกระทบดังกล่าวในอนาคต

4.2.4 ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไข้หวัดใหญ่สายพันธุ์ A ที่เกิดขึ้นในสัตว์ปีก หรือไข้หวัดนก (Influenza A H5N1) โรคทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (Severe Acute Respiratory Syndrome “SARS”) โรคทางเดินหายใจตะวันออกกลาง (“Middle East Respiratory Syndrome “MERS”) โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โรคภัยอื่นใดที่เป็นอันตรายถึงชีวิต โรคติดต่อ หรือโรคระบาดรุนแรง ส่งผลต่อเศรษฐกิจโลกเกิดการชะลอตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในบางอุตสาหกรรม ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อรายได้หรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ที่ผ่านมา FPIT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้รับแจ้งจากผู้เช่าบางรายที่ขอให้กองทรัสต์พิจารณาให้ความช่วยเหลือจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้หารือร่วมกับ FPIT เพื่อพิจารณาแนวทางการให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งมุ่งเน้นให้แนวทางหรือมาตรการดังกล่าวเป็นไปในทิศทางเดียวกัน เพื่อให้เกิดประโยชน์ในการบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่าในภาพรวม โดยมีมาตรการช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบที่ผ่านมานั้น แบ่งได้เป็น 2 มาตรการหลัก ได้แก่ การลดค่าเช่าและการเลื่อนชำระค่าเช่า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีผู้เช่าที่ได้รับการพิจารณาให้ความช่วยเหลือจากกองทรัสต์ คิดเป็นพื้นที่เช่าทั้งหมดรวม 688,713 ตารางเมตร หรือ ร้อยละ 33.4 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (ณ วันที่ 30 กันยายน 2564) และจำนวนค่าเช่าที่ปรับลดชั่วคราวสำหรับรอบปีบัญชี 2564 คิดเป็นร้อยละ 0.73 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการปีบัญชี 2564 ของกองทรัสต์

4.2.5 ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาของผู้เช่ารายย่อย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยบางรายอาจไม่ต่ออายุสัญญา และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายย่อยเดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือ ผู้เช่ารายย่อยบางรายเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง ซึ่งเอื้อประโยชน์ต่อกองทรัสต์น้อยลงหากเปรียบเทียบกับสัญญาที่ได้ทำไว้ในปัจจุบัน กรณีและเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของ

กองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินงานปกติผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะหารือกับผู้เช่ารายย่อยล่วงหน้า ซึ่งหากจะไม่ต่อสัญญาเช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า หรือหากจะต่อสัญญาเช่าจะทำสัญญาเช่าที่ต่ออายุก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า อีกทั้งทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพทำให้สามารถดำเนินการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนได้ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

4.2.6 **ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่ารายย่อย**

ค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือสัญญาบริการส่วนกลาง (แล้วแต่กรณี) เป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น ฐานะการเงินของผู้เช่ารายย่อยอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของทรัสต์ ทั้งนี้ โดยปกติผู้เช่ารายย่อยจะต้องวางเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางประมาณ 3 ถึง 6 เดือน (ตามแต่เงื่อนไขในแต่ละสัญญา) ซึ่งกองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้หากกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางจากผู้เช่าได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์จำเป็นต้องให้ผู้เช่ารายย่อยย้ายออกจากทรัพย์สินที่เช่าตามกฎหมายเนื่องจากผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือค่าบริการส่วนกลาง หรือ ผิดสัญญานั้น ระยะเวลาในทางปฏิบัติที่ใช้ในการดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยย้ายออก และ/หรือ เวลาที่ใช้ในการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่อาจมากกว่า 6 เดือนขึ้นไป ในสถานการณ์ปัจจุบัน ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในสภาวะปกติจะใช้เวลาประมาณ 3 ถึง 6 เดือน ซึ่งใกล้เคียงกับระยะเวลาการวางเงินประกันการเช่าของผู้เช่ารายย่อย

4.2.7 **ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายย่อยในด้านสัดส่วนการเช่าพื้นที่ และ/หรืออุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติ**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ผู้เช่ารายย่อยที่มีมูลค่าการเช่าสูงสุด 10 อันดับแรก ของทรัพย์สินปัจจุบันคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27.10 ของรายได้ที่ได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินในปัจจุบัน (สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ในเดือนกันยายน 2564) ซึ่งกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยรายสำคัญที่ไม่สามารถชำระค่าเช่า ตลอดจนการยกเลิกสัญญา หรือ ไม่ต่อสัญญาเช่า อย่างไรก็ดี สัดส่วนรายได้ของผู้เช่ารายย่อย 10 อันดับแรก ลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับช่วงเวลาก่อนการควบรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าสู่กองทรัสต์ที่มีสัดส่วนดังกล่าวสูงถึงร้อยละ 55

นอกจากความเสี่ยงเรื่องการกระจุกตัวของผู้เช่าดังที่ได้กล่าวข้างต้นแล้ว กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของอุตสาหกรรมของผู้เช่า และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่า ซึ่งหากอุตสาหกรรมใดมีการหดตัว หรือเกิดปัญหาในกรณีที่เกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ อาจส่งผลกระทบทำให้ผู้เช่ารายย่อยรายดังกล่าวเลิกเช่า และ/หรือ ไม่ต่อสัญญาเช่า และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามลำดับ

อย่างไรก็ดี FPIT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เชื่อว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนปัจจุบันเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี อีกทั้งโดยทั่วไปลักษณะของการประกอบธุรกิจของผู้เช่า จะมีการกระจุกตัวของกลุ่มธุรกิจ (Cluster) ของคู่ค้าที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน ประกอบกับภาครัฐมีนโยบายกระชับความสัมพันธ์กับต่างประเทศ โอกาสที่ผู้เช่าย้ายออก และ/หรือ ไม่ต่อสัญญาน่าจะมีความเป็นไปได้น้อย และการหาผู้เช่าเพื่อทดแทนน่าจะทำได้ไม่ยาก อนึ่ง กองทรัสต์มีนโยบายในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งจะช่วยลดการพึ่งพิงรายได้จากผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง

4.2.8 **ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการส่งมอบที่ดินหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินสิ้นสุด**

เนื่องจากบางส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน กับ FPT และ/หรือ FPIT ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวกำหนดให้กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเพื่อส่งมอบที่ดินคืนให้แก่ FPT หรือ FPIT เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะมีภาระและมีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์สามารถนำซากที่ได้จากการรื้อถอนอาคารคลังสินค้าไปจำหน่ายเพื่อนำมาชดเชยค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนได้ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีเวลาในการดำเนินการส่งมอบที่ดินคืนตามสัญญาถึง 180 วัน ในการดำเนินการดังกล่าว จึงอยู่ในวิสัยที่ทรัสต์สามารถดำเนินการได้โดยไม่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์

ทั้งนี้ การรื้อถอนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนเพิ่มขึ้นและอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ในปีที่ระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดลง

4.2.9 **ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อันอาจส่งผลต่อผลประกอบการของกองทรัสต์**

ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 (รวมถึงการแก้ไขเพิ่มเติม) และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง (“กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน”) กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน เนื่องจากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในกฎหมายดังกล่าว หรือ กองทรัสต์อาจได้รับค่าชดเชยในจำนวนที่น้อยกว่าเงินที่กองทรัสต์ลงทุนซึ่งจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประเภทสิทธิการเช่ากับ FPIT ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน FPIT ตกลงจะคืนค่าเช่าบางส่วนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ FPIT ได้รับเงินที่ได้รับจากการเวนคืนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในกรณีที่กองทรัสต์มีภาระหน้าที่ต่อผู้เช่ารายย่อยบางรายที่เช่าทรัพย์สินบนพื้นที่ดังกล่าว ในการชดใช้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายตามจริงและเหมาะสม และใช้ความสามารถอย่างดีที่สุดในการจัดหาสถานที่เช่าใหม่ และ/หรือ ก่อสร้างคลังสินค้าให้แก่ผู้เช่ารายย่อยในกรณีทรัพย์สินถูกเวนคืน กองทรัสต์ได้ทำข้อตกลงกับ FPIT เพื่อกำหนดให้ FPIT มีหน้าที่ดำเนินการตามข้อกำหนดดังกล่าวให้แก่ผู้เช่ารายย่อยโดย FPIT จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดแทนกองทรัสต์ในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวถูกเวนคืน

4.2.10 **ความเสี่ยงจากการใช้สิทธิยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา** (Option to Early Termination) **ของผู้เช่าพื้นที่**

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในปัจจุบันบางรายการ มีสัญญาเช่าทรัพย์สินซึ่งมีข้อสัญญาให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือ อาคารคลังสินค้า และ/หรือ สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) (“สัญญาบริการลูกค้า”) ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาได้ เมื่อถึงระยะเวลาการใช้สิทธิที่กำหนดโดยผู้เช่าพื้นที่ไม่ถูกริบเงินประกัน หรือโดยผู้เช่าพื้นที่ไม่ถูกริบเงินประกัน แต่ต้องชำระค่าปรับ ซึ่งค่าปรับดังกล่าวมีจำนวนน้อยกว่าเงินประกันตามสัญญาบริการลูกค้า ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ลงทุนจาก FPIT และ/หรือ FPT มีสัญญาบริการลูกค้าที่มีเงื่อนไข

ดังกล่าวข้างต้น และผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าวข้างต้นภายในระยะเวลาที่เหลือของสัญญาเช่าปัจจุบัน FPIT และ/หรือ FPT (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ในจำนวนเงินเท่ากับเงินประกันการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหรือเป็นจำนวนเท่ากับส่วนต่างของเงินประกันการเช่ากับค่าปรับตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า (แล้วแต่กรณี) ดังนั้น กองทรัสต์จะไม่ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้เช่าใช้สิทธิตามสัญญาดังกล่าว

สำหรับโครงการคลังสินค้า FPIT มีข้อสัญญาให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในการยกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา (Option to Early Termination) โดยผู้เช่าพื้นที่มีสิทธินำเงินประกันตามสัญญาเช่ามารวมคำนวณเป็นส่วนหนึ่งของค่าปรับในการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วว่า การที่กองทรัสต์จะได้รับค่าปรับในการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลา แต่อาจไม่ได้รับเงินประกันตามสัญญานั้นเพียงพอในการลดผลกระทบที่อาจเกิดจากการใช้สิทธิยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาแล้ว

ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิดังกล่าวและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าพื้นที่ใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่เดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ได้ หรือผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่จัดหามาทดแทนนั้นมีระยะเวลาของสัญญาเช่าสั้นกว่าผู้เช่าพื้นที่เดิม กรณีดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าพื้นที่ต้องการต่ออายุสัญญาเช่าภายหลังสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุลง ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาให้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Option to Early Terminate) แก่ผู้เช่าในสัญญาเช่าฉบับใหม่ต่อไป เพื่อจูงใจให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่า ซึ่งในกรณีนี้หากผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าวภายหลังการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปนั้น กองทรัสต์จะมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับการชดเชยเงินประกันการเช่าจาก FPIT และ/หรือ FPT ทั้งนี้ ในการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเจรจากับผู้เช่าพื้นที่ หรือมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เจรจากับผู้เช่าพื้นที่เพื่อขอปรับเปลี่ยนเงื่อนไขดังกล่าว โดยไม่ให้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Option to Early Terminate) แก่ผู้เช่า หรือผู้จัดการกองทรัสต์อาจเจรจากับ FPIT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้ให้เช่าเดิม ให้ชดเชยเงินประกันการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าฉบับใหม่ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวได้ โดยจะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

4.3 ความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ประกอบด้วยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่า

- **ทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า**

มูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือจากสาเหตุอื่นนอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และจะเท่ากับศูนย์เมื่อหมดระยะเวลาการเช่า ปัจจุบันกองทรัสต์มีทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่ารวม 568,988 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 27.6 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

- **ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์**

มูลค่าอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากการประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราการเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ